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

Bản án số: 167/2026/DS-PT
Ngày: 26/02/2026

V/v tranh chấp tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu

Ông Võ Trung Hiếu

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 542/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Toà án nhân dân khu vực A – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 519/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên toà dân sư phúc thẩm số: 160/2026/TB-TA ngày 26 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1990

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Nay là: ấp A, xã A, Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Anh Lê Văn H, sinh năm 1982 và chị Ngô Thị Xuân T, sinh năm 1978; *Người đại diện theo uỷ quyền của chị T là anh H.*

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố C, thị trấn V, G, Tiền Giang. Nay là: Tổ 15, khu phố C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Võ Văn Út E, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: ấp A, xã A, Đồng Tháp

- *Người kháng cáo:* Anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hằng N trình bày:* Vào ngày 17/6/2023, chị N có nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn H (vợ là Ngô Thị Xuân T) diện tích đất 347,3m^2 thuộc thửa 1791, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do anh Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí cụ thể như sau: Phía trước giáp lộ làng, phía sau giáp sông T, bên phải giáp đất Trần Thanh V, bên trái giáp nhà ông Năm D. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Chị N đặt cọc trước cho anh H là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Trong thời hạn một năm chị N giao đủ số tiền như thoả thuận thì anh H sẽ chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho chị N đứng tên. Nhưng mãi đến nay anh H vẫn không thực hiện theo thoả thuận là sang tên cho chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên mà anh H đem phần diện tích đất nêu trên sang nhượng lại cho người khác là ông Trần Hoài T1, sinh năm 1989, địa chỉ: Phường A, thành phố H, Đồng Tháp (Hiện nay đang thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp).

Xét thấy, thời điểm anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H còn đang thế chấp để vay tiền của Ngân hàng. Nay anh H lấy giấy đất từ Ngân hàng ra để thực hiện thủ tục sang tên cho người khác là ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của chị N.

Theo đơn khởi kiện chị N yêu cầu anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N đối với diện tích đất 347,3m^2 thuộc thửa 1791, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do anh Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nói trên.

Nhưng nay chị N thay đổi yêu cầu là yêu cầu anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 17/6/2023 đến nay (24/6/2025) là 24 tháng 07 ngày x 1,666% (làm tròn 1,67%) là 80.939.000đồng. Tổng cộng là 280.939.000đ (Hai trăm tám mươi triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng) và tiếp tục tính lãi cho đến khi anh H và chị T trả dứt nợ như thoả thuận trong giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 mà anh H đã ký.

Việc anh H trình bày là không có căn cứ, anh Võ Văn Út E không có liên quan gì trong vụ án này vì giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 là do anh H tự viết và thống nhất nội dung có nhận của chị N tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và nếu chị N không giao đủ tiền theo thoả

thuận để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh H sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc và trả lãi suất của tiền đặt cọc theo Nhà nước quy định. Việc này có bà Võ Thị Thủy E1 chứng kiến nên chị N vẫn giữ y yêu cầu là yêu cầu anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N tổng cộng số tiền gốc và lãi là và chị Ngô Thị Xuân T liên đới và tiếp tục tính lãi cho đến khi anh H trả dứt nợ chứ không thống nhất giảm tiền cho anh H như anh H trình bày.

- *Bị đơn anh Lê Văn H trình bày:* Theo yêu cầu của chị N về việc yêu cầu anh và vợ anh là chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 17/6/2023 đến nay (24/6/2025) là 24 tháng 07 ngày x 1,666% (làm tròn 1,67%) là 80.939.000 đồng. Tổng cộng là 280.939.000đ (Hai trăm tám mươi triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng) và tiếp tục tính lãi cho đến khi anh H, chị T trả dứt nợ thì anh không thống nhất với lý do sau: Vào ngày 17/11/2022 anh H có vay tiền của anh Võ Văn Út E (không rõ năm sinh, địa chỉ) số tiền là 100.000.000 đồng với lãi suất 5.000.000đ/tháng, vì anh H nuôi cá bị thua lỗ nên không có tiền đóng lãi, đến này 17/6/2023, ông Út E buộc anh H phải ghi giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở cho ông Út E với số tiền 1.000.000.000 đồng, trong giấy thoả thuận là chị Nguyễn Thị Hằng N đứng tên chứ không phải ông Võ Văn Út E đứng tên. Anh H thừa nhận giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 là do ông viết và ông thống nhất nội dung là nếu không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh H đồng ý trả tiền cọc cho chị N là 200.000.000 đồng và trả lãi suất của tiền đặt cọc theo Nhà nước quy định. Trong số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/6/2024 (trả trước) là 100.000.000 đồng. Nhưng thực tế số tiền anh H vay chỉ có 100.000.000 đồng. Nên nay anh H chỉ thống nhất trả cho chị N 100.000.000 đồng và tiền lãi theo Nhà nước quy định kể từ ngày 17/6/2023 đến ngày Toà án xét xử vụ án. Anh H xác định đây chỉ là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với anh Út E thì anh H xét thấy tình nghĩa nên chưa gửi đơn yêu cầu đến Giám đốc Công an tỉnh Đ để xem xét, giải quyết. Do đó, trong vụ án này anh không có yêu cầu, không tranh chấp với ông Võ Văn Út E.

Đối với bà Võ Thị Thủy E1 là người chứng kiến trong giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở thì anh H không biết là ai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Út E trình bày:*

Anh có mối quan hệ là cậu của chị Nguyễn Thị Hằng N, mẹ chị N là chị ruột của anh. Anh có mối quan hệ là bạn bè quen biết với anh Lê Văn H từ năm 2013. Vào khoảng năm 2020 anh có cho anh H mượn số tiền là 100.000.000đồng, mục đích anh H làm gì thì anh không rõ. Nhưng đến khoảng tháng 12 năm 2020 anh H đã hoàn toàn trả hết cho anh số tiền trên. Việc chị N mua bán đất của anh H, anh không có chứng kiến trực tiếp. Nhưng cuối năm 2024 chị N không thỏa thuận được với anh H về việc mua bán đất. Cụ thể, anh H đòi bán theo giá thỏa thuận là một tỷ đồng, trong khi chị N thỏa thuận mua theo giá thị trường khoảng 750.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng. Đến đầu

năm 2025 chị N có nhờ anh trao đổi với anh H về việc thỏa thuận mua bán đất do chị N không liên hệ được với anh H. Đến khoảng từ cuối tháng 4, đầu tháng 5 năm 2025, anh có liên hệ điện thoại với anh H để thỏa thuận, mục đích để anh H trả tiền lại cho chị N với số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 60.000.000 đồng tiền lãi tính từ tháng 6/2023 đến tháng 5/2025. Còn số tiền đặt cọc thỏa thuận theo mua bán giữa chị N và anh H bao nhiêu thì ông không biết.

Riêng các đoạn ghi âm, anh Hậu cung C cho Tòa án nhân thành phố H khi được Tòa án cho nghe lại thì giống giọng nói của anh, anh không khẳng định hoàn toàn là giọng của anh do từ năm 2015 đến nay, anh nói chuyện với anh H rất nhiều lần nên không khẳng định được giọng nói trong việc trao đổi số tiền theo đoạn ghi âm thể hiện là tiền mua bán đất của chị N với anh H. Anh không có liên quan gì tới số tiền trên, kể cả các đoạn ghi âm mà anh Hậu cung C cho Tòa án thì cũng nói số tiền chị N giao tiền cọc để mua bán đất với anh H chứ không có liên quan gì đến tiền của anh như anh H đã trình bày. Trong các đoạn ghi âm có nội dung trao đổi như "gánh giùm hai lai" ý nghĩa là chị N không có tiền trả lãi khi mượn vay người khác, anh phải đưa cho chị N để chị N trả lãi số tiền hai lai là 4.000.000 đồng/tháng chứ chị N không có khả năng trả lãi hàng tháng trong số tiền 200.000.000 đồng tiền đặc cọc. Số tiền cho chị N mượn trả lãi anh không có yêu cầu gì khi giải quyết trong vụ kiện này và sẽ thỏa thuận sau khi anh H và chị N khi kết thúc vụ án. Anh không có liên quan gì về việc thỏa thuận giữa chị N và anh H trong kiện này.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố H (Nay là khu vực A - Đồng Tháp) đã quyết định:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hằng N.

Buộc anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/6/2023 đến ngày 24/6/2025 là 24 tháng 07 ngày x 1,666% (làm tròn 1,67%) là 80.939.000 đồng. Tổng cộng là 280.939.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hằng N về việc yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 04/7/2025, bị đơn Lê Văn H và Ngô Thị Xuân T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ bản án sơ thẩm, không buộc chị T có nghĩa vụ liên đới với anh H trả tiền cho chị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Lê Văn H trình bày: Ông H đồng ý trả cho anh Út E số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Chị T không đồng ý liên đới cùng với anh H trả số tiền này.

- Chị Nguyễn Thị Hằng N và anh Võ Văn Út E không đồng yêu cầu kháng cáo cùa anh H, chị T và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H, chị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1] Về tố tụng: Bị đơn Lê Văn H và Ngô Thị Xuân T nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy, theo đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị Hằng N yêu cầu anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N đối với diện tích đất 347,3m^2 thuộc thửa 1791, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chị N thay đổi yêu cầu: Không yêu cầu anh H, chị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 17/6/2023 đến nay (24/6/2025) là 24 tháng 07 ngày x 1,666% (làm tròn 1,67%) là 80.939.000 đồng. Tổng cộng là 280.939.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi anh H và chị T trả dứt nợ nêu trên. Ngoài ra chị N không còn yêu cầu gì khác.

Chị N cung cấp giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 để chứng minh cho cho trình bày của mình. Theo nội dung giấy thoả thuận này thể hiện: Anh Lê Văn H có nhận của chị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và thoả thuận nếu sau 01 năm từ ngày thoả thuận mà không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì anh H sẽ trả lại cho chị N tiền cọc đã nhận và tiền lãi theo quy định.

Anh H thừa nhận giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 do anh H viết và ký tên. Tuy nhiên, anh Lê Văn H cho rằng do anh H có vay tiền của anh Võ Văn Út E số tiền là 100.000.000 đồng, với lãi suất 5.000.000đ/tháng. Vì anh H nuôi cá bị thua lỗ nên không có tiền đóng lãi, đến ngày 17/6/2023 anh Út E buộc anh H phải ghi giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở cho anh Út E với số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong giấy thoả thuận là chị Nguyễn Thị Hằng N đứng tên chứ không phải anh Võ Văn Út E đứng tên. Trong số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/11/2022 đến ngày

17/6/2024 (trả trước) là 100.000.000 đồng. Nhưng thực tế số tiền anh H vay chỉ có 100.000.000 đồng của anh Út E.

Nhưng việc này không được anh Võ Văn Út E và chị Nguyễn Thị Hằng N thừa nhận. Anh Võ Văn Út E cho rằng vào khoảng năm 2020 anh có cho anh H mượn số tiền là 100.000.000 đồng, mục đích anh H làm gì thì không rõ. Anh Võ Văn Út E cho rằng số hiện nay anh H vẫn còn thiếu tiền. Nhưng số tiền anh H còn thiếu không có liên quan gì đến việc chị Nguyễn Thị Hằng N tranh chấp với anh Lê Văn H trong vụ án này. Sau này anh sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Anh Võ Văn Út E xác định do chị N không thỏa thuận được với anh H về việc mua bán đất nên đến đầu năm 2025 chị N có nhờ anh trao đổi với anh H về việc thỏa thuận mua bán đất do chị N không liên hệ được với anh H. Đến khoảng từ cuối tháng 4, đầu tháng 5 năm 2025, anh có liên hệ điện thoại với anh H để thỏa thuận, mục đích để anh H trả tiền lại cho chị N với số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 60.000.000 đồng tiền lãi tính từ tháng 6/2023 đến tháng 5/2025. Các đoạn ghi âm, anh Hậu cung C thì anh Út E không khẳng định hoàn toàn là giọng của anh do từ năm 2015 đến nay, anh nói chuyện với anh H rất nhiều lần nên không khẳng định được giọng nói trong việc trao đổi số tiền theo đoạn ghi âm thể hiện là tiền mua bán đất của chị N với anh H. Anh Út E không có liên quan gì tới số tiền trên, kể cả các đoạn ghi âm mà anh Hậu cung C thì cũng nói số tiền chị N giao tiền cọc để mua bán đất với anh H chứ không có liên quan gì đến tiền của anh như anh H đã trình bày.

Việc anh Lê Văn H cho rằng anh có vay tiền của anh Võ Văn Út E số tiền 100.000.000 đồng, với lãi suất 5.000.000đ/tháng, đến ngày 17/6/2023, anh Út E buộc anh phải ghi giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở cho anh Út E với số tiền 1.000.000.000 đồng, trong giấy thoả thuận là chị Nguyễn Thị Hằng N đứng tên chứ không phải ông Võ Văn Ú đứng tên. Trong số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/6/2024 (trả trước) là 100.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/6/2024 là 19 tháng, mỗi tháng 5.000.000 đồng tiền lãi thì thành tiền là 95.000.000 đồng chứ không phải là 100.000.000 đồng; Anh H không cung cấp được chứng cứ chứng minh Giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở ngày 17/6/2023 là do anh Võ Văn Út E ép buộc anh H ghi giấy để làm niềm tin; Đồng thời, anh H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Ngoài ra theo bản tự khai ngày 09/5/2025 của anh Lê Văn H thì anh H cũng đồng ý rằng nếu chị N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên thì chị N phải trả đủ cho anh H số tiền còn lại là 630.000.000 đồng vì hiện tại anh H đã làm thủ tục sang nhượng cho người khác với giá 830.000.000 đồng. Như vậy, anh Lê Văn H thừa nhận đã nhận tiền cọc của chị N 200.000.000 đồng nên mới trừ vào số tiền mua bán đất thực tế là 830.000.000 đồng, còn lại chị N phải giao thêm 630.000.000 đồng là đủ. Do đó, có căn xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn H với chị Nguyễn Thị Hằng N đối với diện tích đất 347,3m^2 thuộc thửa 1791, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khóm A, phường

A, thành phố H, Đồng Tháp là có thật. Đồng thời, anh Lê Văn H thừa nhận vào ngày 17/6/2023, anh H có làm giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở cho chị Nguyễn Thị Hằng N đối với diện tích đất 347,3m^2 thuộc thửa 1791, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do anh Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Chị N đặt cọc trước cho anh H là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Trong thời hạn một năm chị N giao đủ số tiền như thoả thuận thì anh H sẽ chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho chị N đứng tên. Nhưng đến nay chị N chỉ giao cho anh H 200.000.000 đồng chứ chưa giao đủ số tiền cho anh H nên anh H chưa làm thủ tục sang tên cho chị N.

Lời khai của người làm chứng bà Võ Thị Thủy E1 xác nhận: Vào ngày 17/6/2023 bà có chứng kiến việc chị N mua đất của anh H tại phường A, thành phố H với giá một tỷ đồng, anh H có viết Giấy thoả thuận mua bán đất nhà ở cho chị N, chị N có đưa cho anh H nhận tiền cọc trước 200.0000.000đồng, trong thời hạn một năm chị N giao đủ tiền cho anh H thì anh H làm thủ tục sang tên cho chị N và hai bên thoả thuận nếu không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì anh H đồng ý hoàn trả lại cho chị N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi suất của số tiền đặt cọc theo Nhà nước quy định.

Đối với chị Ngô Thị Xuân T là vợ anh H mặc dù không trực tiếp nhận tiền của chị N. Nhưng giữa anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T là vợ chồng, vẫn còn chung sống chung, quan hệ vợ chồng vẫn đang còn tồn tại. Đồng thời anh H xác định việc vay mượn tiền là để phục vụ cho việc nuôi cá của gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình quy định về nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng thì vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây: Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm buộc anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 17/6/2023 đến ngày 24/6/2025 là 80.939.000 đồng; Tổng cộng là 280.939.000 đồng là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm: Đối với các đoạn ghi âm anh H cho rằng thể hiện việc anh trao đổi với anh Võ Văn Út E về số tiền vay 100.000.000 đồng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm anh H có yêu cầu trưng cầu giám định. Tuy nhiên, sau đó anh H đã có văn bản rút yêu cầu này. Ngoài ra anh H và chị T cũng không cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích ở trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H và chị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST, ngày 24

tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (Nay là khu vực A - Đồng Tháp).

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh H và chị T không được chấp nhận nên anh H và chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, Điều 166, Điều 357, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (Nay Tòa án nhân dân là khu vực A - Đồng Tháp).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hằng N.

Buộc anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Hằng N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 80.939.000 đồng. Tổng cộng là 280.939.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hằng N về việc yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Lê Văn H và chị Ngô Thị Xuân T có nghĩa vụ liên đới chịu 14.047.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Hằng N được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 7.221.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0811 ngày 29/4/2025 và số 0827 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh H và chị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 600.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0006421 và 0006422 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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 qui 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.

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

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Thọ