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

Bản án số: 296/2026/DS - PT
Ngày 24 - 3 - 2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại 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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 911/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại và hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 318/2026/QĐ – PT ngày 12 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số D, N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện nay: Số B, P, phường L, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/06/2024.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: F, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là ấp F, xã S, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh L1: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 12/02/2025.

2. Chị Nguyễn Thị Hồng P1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng P1: Anh Lê Thanh T, sinh năm 1989 (xin xét xử vắng mặt)

Địa: T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Theo văn bản ủy quyền ngày 09/04/2025.

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

1. Chị Thái Kim L2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1963 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Huỳnh Tấn A, sinh năm 1977 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

4. Bà Hứa Thị T1, sinh năm 1940 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

5. Anh Lê Thanh T, sinh năm 1989 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: T, xã T, huyện P, Thành phố Cần Thơ (Nay là xã T, Thành phố Cần Thơ)

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L và lời khai của bà Lê Thị M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 15/10/2023, chị Nguyễn Thị L thấy trên thông tin mạng rao bán căn nhà và đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long). Chị L đã tìm gặp trực tiếp chị Nguyễn Thị Hồng P1 là người đứng tên nhà, đất. Chị P1 và ông Nguyễn Thanh L1 đang ở căn nhà này, đưa chị L xem vị trí nhà đất, diện tích thửa đất và trả giá chuyển nhượng, thống nhất là 200.000.000đồng nhưng cho ông L1 lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày chị L đứng tên. Ngày 09/11/2023, chị L đến UBND xã L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để hỏi thông tin về thửa đất, thì 02 cơ quan này, đều trả lời đất này chuyển nhượng được, không tranh chấp. Cùng ngày chị L và chị P1 thống nhất đến Văn Phòng C – Vĩnh Long để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyên T, tỉnh Vĩnh

Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long). Giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng, chị L đã trả tiền xong ngay tại Văn phòng công chứng. Chị P1 nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà đất, chị P1 ký biên bản bàn giao nhà đất ghi ngày 09/11/2023. Ông L1 và chị P1 nói miệng xin lưu cư thời hạn là 03 tháng, tính từ ngày 09/11/2023 đến hết ngày 09/02/2024 ông Lâm dọn đồ dùng cá nhân đi nơi khác trả nhà lại cho chị L nhưng đã qua 03 lần ông L1 chỉ hẹn mà không thực hiện. Ngày 12/04/2024, chị L đã gặp ông L1 yêu cầu ra khỏi nhà để chị L bàn giao nhà và đất cho chị Thái Kim L2 thuê nhưng mà ông L1 cũng không trả nhà đất cho chị L2 như đã hứa, buộc lòng chị L2 phải bồi thường thiệt hại cho chị Thái Kim L2 là 40.000.000đồng. Nay chị L2 khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị Hồng P1 liên đới giao trả nhà và đất lại cho chị L2 tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long); Buộc ông Nguyễn Thanh L1 bồi thường thiệt hại cho chị L2 số tiền 40.000.000 đồng mà chị L2 đã bồi thường cho chị Thái Kim L2.

Theo đơn phản tố, lời khai của bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 và lời khai của anh Nguyễn Thanh P làm đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Thanh L1 không đồng ý trả căn nhà gắn liền thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08, diện tích đất 607,3m², tọa lạc ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long*)* và cũng không đồng ý bồi thường số tiền 40.000.000đ cho chị L2 vì thực tế nhà, đất ông L1 không có chuyển nhượng thửa đất trên cho ai, mà chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền. Do cần tiền để làm ăn nên ông L1 có vay của chị Nguyễn Thị Hồng P1 và anh Lê Thanh T số tiền 100.000.000đồng, thời hạn 24 tháng, lãi suất 1,5%/tháng với điều kiện là ông L1 ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 356 của ông L1 cho chị P1 đứng tên. Sau khi thỏa thuận, ngày 19/07/2023 ông L1 và chị P1 đến phòng C1 – Vĩnh Long để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 356 của ông L1 cho chị P1 và chị P1 có lập hợp đồng bằng giấy viết tay với ông L1. Đến ngày 12/11/2023 thì anh Lê Thanh T có đưa cho ông L1 thêm số tiền 30.000.000đồng, tổng cộng ông L1 vay của chị P1 và anh T số tiền là 130.000.000đồng và ông L1 đã trả tiền lãi cho chị P1 và anh T được 05 tháng (tính ngày 19/12/2023). Đến nay, ông L1 mới biết vào ngày 09/11/2023 chị P1 đã chuyển nhượng thửa đất số 356 của ông L1 cho chị Nguyễn Thị L, ông L1 có điện thoại hỏi anh T vì sao lại chuyển nhượng thửa đất 356 cho chị L thì anh T trả lời chị P1 cũng thế chấp thửa đất 356 cho L để vay tiền nên làm hợp đồng giả cách ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất chớ không có mua, bán gì h*ết*. Nay ông L1 phản tố yêu cầu giải quyết: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/07/2023 giữa ông Nguyễn Thanh L1 với chị Nguyễn Thị Hồng P1 đối với thửa đất số 356; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 356; Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356 cho ông L1; ông L1 đồng ý trả tiền gốc mà ông L1 đã vay của bà P1 số tiền 130.000.000đông và tiền lãi suất đã thỏa thuận 1,5%/tháng tức tiền lãi mỗi tháng là 1.950.000đ, thời gian tính lãi từ ngày 19/12/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng P1 trình bày: Chị không đồng ý trả căn nhà gắn liền thửa đất số 356; tờ bản đồ số 08; diện tích đất: 607,3m²; tọa lạc: ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) cho chị Nguyễn Thị L, vì chị không

có bán nhà, đất trên cho chị L. Vào ngày 09/11/2023, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 356 nêu trên cho chị L tại Phòng C1, tỉnh Vĩnh Long là hợp đồng giả cách với mục đích chị L cho chị vay số tiền 176.000.000đồng, thời hạn 01 năm, lãi suất 04%/tháng, chị đã đóng lãi cho chị L được 01 tháng với số tiền là 8.000.000đồng (*do bạn chị là anh Lê Thành T2 đóng bằng hình thức chuyển khoản*), do lãi suất cao chị không có tiền đóng cho chị L, dẫn đến chị L nhắn tin đe dọa chị... Thực tế chị không cùng chị L đến ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) để bàn giao nhà, đất gì hết, chị có ký giấy giao nhà, đất chỉ là hình thức. Nguồn gốc thửa đất 356 trên là của ông Nguyễn Thanh L1, do ông L1 vay của chị P1 số tiền 130.000.000đồng, nên ông L1 có làm hợp đồng giả cách là ký chuyển nhượng thửa đất trên cho chị P1, ông L1 có cam kết hỗ trợ chị P1 làm thủ tục vay ngân hàng, do chị P1 không vay ngân hàng được và muốn thu hồi vốn nên chị P1 mới vay lại của chị L và làm hợp đồng giả cách như trên. Nay chị P1 có ý kiến không đồng ý giao nhà gắn liền thửa đất 356 cho chị L, chị đồng ý trả cho bà L3 số tiền 176.000.000đồng và tiền lãi suất theo nhà nước quy định, thời gian tính lãi từ ngày 09/11/2023 đến ngày Tòa án xét xử, trừ lại số tiền lãi đã đóng là 8.000.000đồng; chị P1 đồng ý nhận tiền vay của ông Nguyễn Thanh L1 trả số tiền 130.000.000đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 19/7/2023 đến ngày Tòa án xét xử, trừ lại số tiền mà ông L1 đã trả trước đây cho chị P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T trình bày: Anh T biết chị L có tiền, đầu tư là cho vay cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất, còn ông L1 có người giới thiệu cầm đất cho anh T, lúc đầu anh T định là vay ngân hàng nhưng do có phần mộ trên đất nên vay không được. Ngày 09/11/2023, chị P1 vay tiền chị L số tiền là 176.000.000đồng, lãi suất là 4,5%/tháng; đóng lãi được 01 tháng là 8.000.000đồng qua chuyển khoản trong ngày 19/12/2023 chuyển 5.000.000đồng qua tài khoản S1 (*Ngân hàng TMCP S2*), chuyển 3.000.000đ qua tài khoản MB (*Ngân hàng Q*) tháng 12 năm 2023, do anh T chuyển; anh T và chị P1 là vợ chồng nên đứng ra giao dịch chuyển tiền, hiện tại còn nợ chị L số tiền là 176.000.000đồng.

Đối với ông L1 thì vay tiền của vợ chồng anh nhiều lần tổng số tiền 130.000.000đồng, lần 01 ngày 19/07/2023 giao 100.000.000đồng, lần 02 ngày 12/11/2023 giao 30.000.000đồng, lãi suất là 1,5%/tháng; ông L1 chưa đóng lãi cho anh chị số tiền nào. Anh cũng thống nhất là ông L1 trả cho vợ chồng chị số tiền là 130.000.000đ và tiền lãi như ông L1 yêu cầu. Chị P1 có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L1 cho chị L với số tiền 200.000.000đông nhưng thực tế nhận có 176.000.000đồng, có chuyển khoản cho chị P1 là 176.000.000đ qua tài khoản MB (Ngân hàng Q).

Đối với Hợp đồng thuê bất động sản ngày 09/11/2023 và Biên bản bàn giao nhà ngày 09/11/2023 thực tế là không có giao nhà gì hết, vì ông L1 ở trên đất, nên không có chuyện giao nhà được; vợ chồng anh cũng không có lý do gì đi thuê nhà ông L1 để làm gì, đây chỉ là thủ tục của hợp đồng vay. Chị L còn ký với chị P1 hợp đồng hứa mua, hứa bán cùng ngày 09/11/2023 cũng nội dung như trên. Trong thời gian ký hợp đồng đến khi qua tên thì chị L còn nhắn tin qua số điện thoại Zalo của anh để đòi tiền lãi nhưng do ông L1 vay tiền nên anh yêu cầu ông L1 đóng lãi cho vợ chồng anh để anh đóng lãi cho chị L nhưng ông L1 không có khả năng nên vợ chồng anh cũng không

có đóng lãi cho chị L. Anh và chị P1 không đồng ý giao nhà đất thửa số 356, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) vì thực tế không có chuyển nhượng, trên đất vẫn do ông L1 và mẹ ông Lâm sinh S, đất có mồ mả nên không thể chuyển nhượng được. Anh và chị P1 chỉ đồng ý trả 176.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của nhà nước tính từ ngày 09/01/2024, không đồng ý bồi thường hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh và chị P1 thống nhất theo yêu cầu phản tố của ông L1.*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn A1 trình bày*: Ông Nguyễn Thanh L1 có chuyển nhượng cho ông phần đất bằng giấy tay ngày 18/06/2021 có chiều ngang 3,4m, chiều dài 13,6m với số tiền 15.000.000đồng, đã giao tiền xong và nhận đất sử dụng, ông có trồng 04 cây mít năm 2022 và 02 cây tắc năm 2024, ngoài ra không có trồng hoặc xây dựng vật kiến trúc gì khác. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, để ông và ông L1 tự thỏa thuận giải quyết.*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H trình bày*: Ông Nguyễn Thanh L1 có chuyển nhượng cho ông bằng giấy tay phần đất năm 2008 (*ngang 1,9m, dài 13,7m*) với giá 01 chỉ vàng 24K, ông quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay, giấy tờ mua bán thất lạc không còn. Ông có lập phần mộ chôn cất mẹ là bà Đặng Thị T3 vào năm 2011, ông có cất phần nhà lấn sang đất ông L1 (*ngang 0,7m, dài 6,5m*), diện tích 4,55m^2, ngoài ra không có cây trồng, vật kiến trúc gì khác. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, để ông và ông L1 tự thỏa thuận với nhau.*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Ông Nguyễn Thanh L1 là con ruột của bà, bà và ông L1 đang sinh sống trên thửa đất số 356. Trên đất có căn nhà cấp 4 này do bà xây dựng để ở cho đến nay. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Thanh L1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh L1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/07/2023 giữa ông Nguyễn Thanh L1 với chị Nguyễn Thị Hồng P1 đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2023 giữa chị Nguyễn Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) và vô hiệu Hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/11/2023.

Công nhận cho ông Nguyễn Thanh L1 tiếp tục được quản lý, sử phần đất tại đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) có kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 19/05/2025 của Chi nhánh phòng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Khu vực 5, kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất), có cây gồm 02 cây Xoài (5-25 năm); 01 cây Xoài (3-5 năm); 02 bụi Chuối (loại 2) và

vật kiến trúc gồm: Nhà số 1 độc lập, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái tôn, có trần; diện tích 97,5m^2; Nhà số B: Nhà tiền chế, nền lát gạch men + bê tông, mái tôn, không trần; diện tích 40,8m^2; Bức tường gạch trụ bê tông cốt thép; diện tích 28,16m^2.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Nguyễn Thanh L1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Hồng P1 số tiền 182.910.000đồng.

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng P1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 237.071.195đồng.

Vô hiệu hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 12/04/2024 giữa chị Nguyễn Thị L và chị Thái Kim L2; ông Nguyễn Thanh L1 không phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị L số tiền là 40.000.000đồng.

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Lê Thị M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị L không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà M đề nghị Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để bà M cung cấp thêm chứng cứ. Ông Nguyễn Thanh P là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L1 với chị Nguyễn Thị Hồng P1, giữa chị Nguyễn Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 356 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Đối với yêu cầu của bà Lê Thị M yêu cầu dừng phiên tòa để bà M cung cấp thêm chứng cứ, xét thấy trong suốt quá trình tố tụng bà M không cung cấp cho Tòa án, phiên tòa hôm nay là phiên mở lần thứ hai bà M lại yêu cầu dừng phiên tòa để cung cấp thêm chứng cứ là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L1 với chị Nguyễn Thị Hồng P1, giữa chị Nguyễn

Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 356 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng này và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị L là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Anh Lê Thanh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng P1, cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên chị Thái Kim L2 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Nguyễn Phước H, ông Huỳnh Tấn A, bà Hứa Thị T1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh L1, chị Nguyễn Thị Hồng P1, anh Lê Thanh T cho rằng, ông L1 có vay của chị P1 số tiền 130.000.000 đồng, để bảo đảm cho khoản vay trên nên ngày 19/07/2023 ông L1 có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 356 cho chị P1 chứ thực tế không có việc chị P1 nhận chuyển nhượng thửa đất 356. Chị P1 cung cấp chứng cứ là "*Hợp đồng vay tiền kiêm cam kết*" ngày 19/07/2023 thể hiện nội dung: Ông L1 có vay của chị P1 số tiền 100.000.000 đồng thời hạn 24 chuộc lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đó chị P1, anh T đưa thêm cho ông L1 30.000.000 đồng) (BL 187). Do đó, có cơ sở khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2023 giữa ông L1 với chị P1 đối với thửa đất 356 là giao dịch giả tạo như lời trình bày của chị P1, anh T, ông L1.

[2.2] Theo lời khai của chị P1, anh T cho rằng vào ngày 09/11/2023 chị P1 có vay của chị Nguyễn Thị L số tiền 176.000.000 đồng, chị P1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 356 cho chị L là để đảm bảo cho khoản vay 176.000.000 đồng chứ thực tế không có việc chị L nhận chuyển nhượng thửa đất 356. Chị Nguyễn Thị L cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất 356 từ chị P1 với giá 200.000.000 đồng; tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2024, chị L cho rằng đã đưa cho chị P1 số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng (BL 01). Để chứng minh cho lời trình bày của mình, chị P1, anh T đã cung cấp "*Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có*" ngày 19/02/2025 của Ngân hàng TMCP Q đã thể hiện ngày 09/11/2023 thì chị Nguyễn Thị L có chuyển số tiền 176.000.000đ cho chị Nguyễn Thị Hồng P1 nhận (BL103); chị P1, anh T cho rằng có đóng lãi được số tiền 8.000.000đ thông qua hình thức chuyển khoản cho chị L 02lần cụ thể: Tại sao kê ngân hàng là Sổ phụ tài khoản tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP S2 - Chi nhánh C2 thể hiện ngày 19/12/2023, anh T chuyển khoản cho chị L số tiền 5.000.000đ với nội dung chuyển "*Chuyen lai tháng 12*" (BL102); tại sao kê ngân hàng là Sổ phụ chi tiết kiệm báo nợ/báo có của Ngân hàng TMCP Q thể hiện ngày 26/12/2023 thể hiện anh T chuyển khoản cho chị L số tiền 3.000.000đ với nội dung *TOAN khoan lai*" (BL104). Tại biên bản đối chất ngày

24/3/2025, chị L cũng thừa nhận có nhận số tiền 5.000.000 đồng và 3.000.000 đồng này nhưng cho rằng đây là tiền chị P1 thuê nhà (BL 171). Như vậy, có cơ sở khẳng định số tiền 176.000.000 đồng mà chị L chuyển khoản cho chị P1 ngày 09/11/2023 là tiền chị L cho vợ chồng chị P1 vay như anh T, chị P1 trình bày, việc chị P1 làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 356 cho chị L là nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay trên.[2.3] Trên thửa đất 356 có nhà của ông L1, có phần mộ của mẹ ông Nguyễn Phước H; nhà và đất này vẫn do gia đình ông L1 quản lý, sử dụng nên việc chị L cho rằng nhận chuyển nhượng nhà, đất thửa 356 từ chị P1 là không phù hợp.

[2.4] Từ những chứng cứ và tích trên [2.1], [2.2], [2.3], có cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2023 giữa ông L1 với chị P1 đối với thửa đất 356 là hợp đồng giả tạo, mục đích nhằm để đảm bảo cho khoản vay số tiền 130.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2023 giữa chị P1 với chị L đối với thửa đất 356 cũng là hợp đồng giả tạo, mục đích nhằm để đảm bảo cho khoản vay 176.000.000 đồng; trên thực tế ông L1 chưa giao nhà, đất cho chị P1; chị P1 cũng chưa giao nhà, đất cho chị L. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của chị L là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0009786 ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Thanh L1, chị Nguyễn Thị Hồng P1 liên đới giao trả nhà và đất cho chị Nguyễn Thị L tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long); Buộc ông Nguyễn Thanh L1 bồi thường thiệt hại cho chị Nguyễn Thị L số tiền 40.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh L1.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/07/2023 giữa ông Nguyễn Thanh L1 với chị Nguyễn Thị Hồng P1 đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long); Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2023 giữa chị Nguyễn Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long); Vô hiệu hợp đồng thuê bất động sản lập ngày 09/11/2023 giữa chị Nguyễn Thị Hồng P1 với chị Nguyễn Thị L; Vô hiệu hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 12/04/2024 giữa chị Nguyễn Thị L với chị Thái Kim L2.

Công nhận cho ông Nguyễn Thanh L1 tiếp tục được quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 8, diện tích 607,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long), đất có kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 19/05/2025 của Chi nhánh phòng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Khu vực 5, kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất); trên thửa đất 356 có cây gồm 02 cây Xoài (5-25 năm); 01 cây Xoài (3-5 năm); 02 bụi Chuối (loại 2) và vật kiến trúc gồm: Nhà số 1 độc lập, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái tôn, có trần; diện tích 97,5m^2; Nhà số B: Nhà tiền chế, nền lát gạch men + bê tông, mái tôn, không trần; diện tích 40,8m^2; Bức tường gạch trụ bê tông cốt thép; diện tích 28,16m^2.

Ông Nguyễn Thanh L1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 356 trên theo quyết định của Bản án này.

Buộc ông Nguyễn Thanh L1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Hồng P1 số tiền 182.910.000đồng (trong đó 130.000.000 đồng tiền nợ gốc; 52.910.000 đồng tiền nợ lãi).

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng P1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 237.071.195đồng (trong đó 176.000.000 đồng tiền nợ gốc; 61.071.195 đồng tiền nợ lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền 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 năm 2015 ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0009786 ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Thu Trang Lâm Triệu Hữu Đặng Văn H1