| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH NGHỆ AN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 142/2025/DS-PT
Ngày: 25-12-2025
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có;***

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông Hoàng Ngọc Anh

*Các Thẩm phán*: Ông Hồ Ngọc Tiếp

Bà Thái Thị Hồng Vân

***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 126/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025. Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L đối với bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Nghệ An (Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cũ), giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Lưu Thị Q, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm H, xã N, (xã N, huyện N cũ), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Luật sư Hoàng Trọng Đ - Văn phòng L3 - Đoàn luật sư tỉnh N. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 và ông Trần Văn L1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm H, xã N, (xã N, huyện N cũ), tỉnh Nghệ An. Bà Nguyễn Thị L có mặt, ông Trần Văn L1 vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lưu Quốc H, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm H, xã N, (xã N, huyện N cũ), tỉnh Nghệ An. Ông Lưu Quốc H có mặt; bà Nguyễn Thị Thanh vắng M (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, tự khai và lời khai của nguyên đơn chị Lưu Thị Q và*

*đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa trình bày:*

Thửa đất số 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N nay là N, huyện N, tỉnh Nghệ An được Ủy ban nhân dân huyện N (gọi tắt UBND huyện N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số CS 619249 ngày 26/11/2020 mang tên Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L có nguồn gốc:

Năm 1992, UBND huyện N giao đất cho bố mẹ chị Lưu Thị Q là ông Lưu Quốc H, Nguyễn Thị T. Năm 2007, được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho bố mẹ chị Q. Năm 2012, cấp đổi GCNQSDĐ mang tên Lưu Quốc H. Ngày 04/01/2013, thửa đất trên (thửa số 131) được tách 3 thửa đất: Thửa số 976, diện tích 170,3 $m^2$, thửa đất số 975, diện tích 154 $m^2$ và thửa đất số 131. Ngày 08/01/2013, ông H chuyển nhượng thửa đất số 975 cho ông Bùi Văn S và tặng cho riêng chị Q thửa đất số 976.

Ngày 29/11/2019, chị Q với bà Nguyễn Thị L có viết giấy tay mua bán thửa đất số 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N nay là N, huyện N, tỉnh Nghệ An với giá 700.000.000 đồng; vợ chồng bà L đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; trong 500.000.000 đồng đặt cọc có 200.000.000 đồng chị Q trừ nợ tiền vay của bà L để buôn bán gạch và 300.000.000 đồng nhờ bà L trả nợ cho Q1 tín dụng nhân dân Nam Thanh để lấy GCNQSDĐ thế chấp tại đây, số tiền còn lại 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào làm xong GCNQSDĐ thì vợ chồng bà L sẽ trả đầy đủ

Ngày 21/8/2020, chị Q và ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị L đến UBND xã N nay xã N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, tài sản trên đất; tại hợp đồng hai bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng theo giá đất Nhà nước là 35.000.000 đồng, chỉ mua bán đất không mua bán tài sản trên đất, hai bên ký, điểm chỉ, UBND xã N xác nhận, chứng thực. Ngày 26/11/2020, UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số CS 619249 mang tên Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L (GCNQSDĐ này do vợ chồng ông L1 và bà L nhận và giữ từ ngày cấp).

Sau khi cấp GCNQSDĐ, chị Q đã nhiều lần yêu cầu ông L1 và bà L trả số tiền còn thiếu 200.000.000 đồng nhưng ông L1 và bà L không đồng ý, cho rằng đã trả trừ nợ 200.000.000 đồng. Cụ thể là trừ nợ của chị Q tại bà L và ông L1 130.00.000 đồng và trả 70.000.000 đồng vào ngày 27, Tết năm 2019. Bà Q, ông L1 cho rằng đã trả 200.000.000 đồng rồi là không đúng, vì các giấy vay nợ này đã tính vào trừ vào số tiền 200.000.000 đồng trong tổng số 500.000.000 đồng đặt cọc. Chị Q khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn L1 trả số tiền gốc còn thiếu là 200.000.000 đồng. Tiền lãi (từ ngày 29/11/2019 đến ngày xét xử 29/5/2025 là 66 tháng, 9%/năm): 200.000.000 đồng x 1.500.000 đồng/tháng = 99.000.000 đồng. Tổng cộng: 299.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà L và ông L1, chị Q đồng ý bàn giao thửa đất trên khi ông L1 và bà L trả số tiền trên cho chị Q.

*2. Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn L1 thống nhất trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất, thông tin hợp đồng mua bán thửa đất đúng như chị Q trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị Q, vợ chồng ông bà không

đồng ý vì vợ chồng ông L1, bà L đã trả đủ số tiền còn thiếu 200.000.000 đồng cho chị Q rồi mới lấy được GCNQSDĐ như cam kết theo giấy viết tay giữa hai bên. Do quá tin tưởng nên khi trả vợ chồng ông L1, bà L không viết giấy tờ giao nhận tiền. Việc trả tiền cụ thể như sau: Số tiền 130.00.000 đồng trừ nợ theo giấy chị Q nợ tiền ông L1, bà L, trong đó có 50.000.000 đồng chị Q vay không có giấy tờ nhưng có chị Đinh Thị T1 làm chứng; trả 70.000.000 đồng vào ngày 27 Tết năm 2019 để chị Q lấy xe ô tô đã cầm cố. Các tài sản trên thửa đất 976 gồm: 01 trụ công lõi bê tông cốt thép, bờ tường rào B40 khung típ nước, mái tôn, sân bê tông, cửa công, cây chuối. Tổng số tiền 12.454.000 đồng là của vợ chồng ông H và bà T. Ông H yêu cầu vợ chồng ông L1, bà L thanh toán giá trị thì không đồng ý vì thửa đất 976 là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L1, bà L.

Ông L1 và bà L yêu cầu chị Q và vợ chồng ông Lưu Quốc H:

- Yêu cầu chị Lưu Thị Q trả lại thửa đất 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được cấp GCNQSDĐ số CS 619249 do UBND huyện N cấp ngày 26/11/2020 mang tên Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L.

- Yêu cầu ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh P tháo dỡ các tài sản trên thửa đất số 975 gồm: 01 trụ cổng lõi bê tông cốt thép, bờ tường rào B40 khung típ nước, mái tôn, các sân bê tông, cửa cống, cây chuối để bàn giao mặt bằng cho ông Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L.

*3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh thống N trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất, thông tin hợp đồng mua bán thửa đất đúng như chị Q trình bày. Tài sản trên thửa đất số 976 gồm: 01 trụ cổng lỗi bê tông cốt thép, xây bao gạch chỉ, không da trát, trị giá 832.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 3,2m, trị giá 451.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 10,5m, trị giá 1.504.000 đồng; mái tôn thường che sân, trị giá 3.300.000 đồng; sân bê tông đá dăm dày 10cm, trị giá 1.135.000 đồng; cửa cổng khung típ nước, song thép phi 10 đặc, trị giá 1.188.000 đồng; Sân bê tông (cổng mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; 4 bụi chuối, trị giá 200.000 đồng. Tổng số tiền 12.454.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T.

Ông H, bà T yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L trích trả số tiền số tiền 12.454.000 cho vợ chồng ông H, bà T; sau khi trả tiền thì các tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông L1 và bà L. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lưu Thị Q là có căn cứ, vì vợ chồng ông L1 và bà L chưa trả tiền. Về yêu cầu bàn giao thửa đất ông H, bà T đồng ý khi vợ chồng bà L trả đủ tiền còn thiếu cho chị Q.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 09/2025/DSST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Nghệ An (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An) đã quyết định:

Căn cứ Điều 357, 440, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 158, 165, 166

của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 chị Lưu Thị Quế . Buộc ông Trân Văn L2 và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 281.000.000 đồng (hai trăm tám mươi mốt triệu đồng), trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tiền lãi 81.000.000 đồng (tám mươi mốt triệu đông). Chia kỷ phần mỗi người 140.500.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu, năm trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị L. Buộc chị Lưu Thị Q, ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị T phải bàn giao, trả lại thửa đất số 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 m2, tứ cận: Phía Bắc giáp đường, kích thước 7,8m; phía Nam và Tây giáp thửa đất số 127 của ông Lưu Quốc H, kích thước 7,8m và 22m; phía Đông giáp thửa đất 977 của gia đình ông T2, kích thước 22m. (có sơ đô kèm theo bản án).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh P tháo dỡ công trình tài sản gôm: 01 trụ cổng lõi bê tông cốt thép, xây bao gạch chỉ, không da trát, trị giá 832.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 3,2m, trị giá 451.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 10,5m, trị giá 1.504.000 đồng; mái tôn thường che sân, trị giá 3.300.000 đồng; sân bê tông đá dăm dày 10cm, trị giá 1.135.000 đồng; cửa công khung típ nước, song thép phi 10 đặc, trị giá 1.188.000 đồng; Sân bê tông (công mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; 4 bụi chuối, trị giá 200.000 đồng. Tổng số tiền 12.454.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Quốc H về việc yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L phải trích trả số tiền 12.454.000 đồng, trị giá các công trình tài sản gồm: 01 trụ cổng lõi bê tông cốt thép, xây bao gạch chỉ, không da trát, trị giá 832.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 3,2m, trị giá 451.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 10,5m, trị giá 1.504.000 đồng; mái tôn thường che sân, trị giá 3.300.000 đồng; sân bê tông đá dăm dày 10cm, trị giá 1.135.000 đồng; Sân bê tông (cổng mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; cửa cống khung típ nước, song thép phi 10 đặc, trị giá 1.188.000 dồng; 4 bụi chuối, trị giá 200.000 đồng.

5. Ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 trụ cổng lỗi bê tông cốt thép, xây bao gạch chỉ, không da trát, trị giá 832.000 dồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 3,2m, trị giá 451.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 10,5m, trị giá 1.504.000 đồng; mái tôn thường che sân, trị giá 3.300.000 đồng; sân bê tông đá dăm dày 10cm, trị giá 1.135.000 đồng; cửa cổng khung típ nước, song thép phi 10 đặc, trị giá 1.188.000 dồng; Sân bê tông (cổng mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; 4 bụi chuối, trị giá 200.000 đồng. Tổng số tiền 12.454.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ án phí, lãi suất chậm thi hành

án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2025, bà Nguyễn Thị L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án số 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên nội dung khởi kiện.

*5. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:*

Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Xem xét theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên toà bị đơn ông Trần Văn L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh V mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị T.

[3] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về thửa đất chuyển nhượng:

Thửa đất số 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N nay là N, huyện N, tỉnh Nghệ An được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số CS 619249 ngày 26/11/2020 mang tên Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L có nguồn gốc của vợ chồng ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T3 cho riêng chị Lưu Thị Quế .

Ngày 29/11/2019, chị Lưu Thị Q ký hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất nêu và được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số CS 619249 ngày 26/11/2020, mang tên ông Trân Văn L2 và bà Nguyễn Thị L.

Tài sản trên đất gồm có: 01 trụ cổng lõi bê tông cốt thép, xây bao gạch chỉ, không da trát, trị giá 832.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài

3,2m, trị giá 451.000 đồng; bờ rào lưới B40 khung típ nước cao 1,9m, dài 10,5m, trị giá 1.504.000 đồng; mái tôn thường che sân, trị giá 3.300.000 đồng; sân bê tông đá dăm dày 10cm, trị giá 1.135.000 đồng; sân bê tông (cổng mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; cửa công khung típ nước, song thép phi 10 đặc, trị giá 1.188.000 dồng; sân bê tông (cổng mở nhà ông H), trị giá 3.844.000 đồng; 4 bụi chuối, trị giá 200.000 đồng. Tổng số tiền 12.454.000 đồng. Đây là tài tài sản của vợ chồng ông Lưu Quốc H và bà Nguyễn Thị T.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lưu Thị Q và ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị L ngày 21/8/2020:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, tài sản trên đất giữa chị Lưu Thị Q và ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị L ngày 21/8/2020 tại thửa đất 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N, huyện N (nay là xóm H, xã N), tỉnh Nghệ An có chứng thực của UBND xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26/11/2024 UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số CS 619249 mang tên ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L. Các đương sự thống nhất không có ý kiến về hợp đồng và GCNQSDĐ nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.3] Xét về nghĩa vụ thanh toán:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 976, tờ bản đồ số 19, diện tích 170,3 $m^2$ tại xóm H, xã N, huyện N (nay là xóm H, xã N), tỉnh Nghệ An giữa chị Lưu Thị Q và ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị L theo thỏa thuận ngày 29/11/2019, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng; ông L1, bà L đã trả 500.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Theo chị Lưu Thị Q thì vợ chồng ông L1, bà L đã trả được số tiền 500.000.000 đồng, trong đó trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân Nam Thanh số tiền 300.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ và số tiền 200.000.000 đồng trừ tiền nợ. Hiện nay vợ chồng ông L1, bà L còn nợ 200.000.000 đồng.

Bà L, ông L1 cho rằng cho rằng đã trả 500.000.000 đồng cho Q1 tín dụng nhân dân Nam Thanh để lấy GCNQSDĐ và 200.000.000 đồng đã trả, trong đó trừ nợ 130.00.000 đồng trừ nợ theo giấy chị Q nợ tiền ông L1, bà L và trả 70.000.000 đồng vào ngày 27 Tết năm 2019 để chị Q lấy xe ô tô đã cầm cố. Tuy nhiên ông L1, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Toà án cấp sơ thẩm đã ra quyết định yêu cầu ông L1, bà L cung cấp chứng cứ nhưng ông L1, bà L không cung cấp được chứng cứ cho Toà án.

Bị đơn bà L và ông L1 khai chị Q còn nợ tiền của bà L tổng nhiều lần vay là 80.000.000 đồng; chị Q vay nợ của ông L1 số tiền 50.000.000 đồng, việc vay mượn 50.000.000 đồng này có chị Đinh Thị T1 là người làm chứng, tổng nợ là 130.000.000 đồng nên chị Q đồng ý trừ nợ, còn 70.000.000 đồng, vào 27 Tết âm năm 2019, chị Q lên nhà riêng của vợ chồng ông L1, bà L lấy để đi chuộc ô tô chị Q cầm cố. Chị Q không đồng ý với lời khai này; kết quả xác minh tại chị Đinh Thị Thủy cung C không biết sự việc và không liên quan đến vụ án dân sự trên

giữa các bên. Tại phiên toà sơ thẩm, bà L cung cấp cho Toà án 01 tờ giấy ghi nội dung: Vào khoảng 10h 27/12/2019, chị Q lên nhà thanh toán tiền nhà còn 200 triệu. Chị Q nợ vợ chồng chúng tôi tổng là 130 triệu, còn 70 triệu chị lấy tiền mặt về chuộc xe ô tô đang cắm mô tôi không rõ. Xét thấy chị Q không thừa nhận nội dung này; văn bản này không có chữ ký của chị Q, ông L1, bà L nên không có giá trị pháp lý.

Do đó, việc ông L1 bà L cho rằng đã trả số tiền 200.000.000 đồng cho chị Q nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị Q về việc buộc ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L trả số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 440 của Bộ luật Dân sự.

[3.4] Về tiền lãi suất: Chị Q yêu cầu số tiền lãi suất 200.000.000 đồng x 0,75% tháng x 66 tháng = 99.000.000 đồng. Xét thấy:

- Về thời điểm tỉnh lãi suất chậm trả: Tại Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; bà Nguyễn Thị L khai khi làm xong GCNQSDĐ gọi chị Q mấy lần xuống nộp thuế để lấy nhưng chị Q không đi nên bà L đi lấy GCNQSDĐ; tại văn bản ngày 29/11/2019, chị Q và bà L thoả thuận số tiền còn lại 200.000.000 đồng xong bìa chị L trồng đầy đủ. Đến ngày 26/11/2020, UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số CS 619249 mang tên Trần Văn L1 và Nguyễn Thị L. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm để tính lãi suất chậm trả là ngày 26/11/2020 là có căn cứ.

- Về phần trăm lãi suất: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, chị Q và người đại diện theo uỷ quyền yêu cầu tính mức lãi suất 9%/năm.

Xét thấy theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự: Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ. Tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thoả thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay.

Như vậy, chị Q yêu cầu tính lãi suất 9%/năm là không vượt quá quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận và tính lãi chậm trả là 9%/năm x 200.000.000 đồng x 54 tháng = 81.000.000 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 281.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi 81.000.000 đồng. Chia kỷ phần mỗi người 140.500.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị

kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật

[5] Về án phí dân sự: Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên của Bản án dân sự sơ thẩm 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dan dân khu vực 5 - Nghệ An (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An).

2. Án phí: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND khu vực 5-Nghệ An;
- TAND khu vực 5-Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 5-Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Ngọc Anh**