

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 616/2025/DS-PT
Ngày: 27- 8- 2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi tài sản”

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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Lê Thanh Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Phương- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Thanh Bạch**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 327/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5-Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1000/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955(có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà N là Luật sư **Lê Hoàng Ân** thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh Đ

Bị đơn: **Lê Thị Bạch Y**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: số E, H, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh(nay là Phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955(có mặt).

HKTT: 1030/32 Võ Văn Kiệt, phường 6, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: số 53 Huỳnh Đình Hai, phường 14, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Phạm Văn T**, sinh năm 1956.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955(có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T là Luật sư **Lê Hoàng A** thuộc Văn phòng Luật sư Hoàng Ân

2. **Phạm Hữu L**, sinh năm 1954(xin vắng mặt).

Địa chỉ: G L, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, thành phố Hồ Chí Minh).

3. **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

4. **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1947 (chết năm 2012).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2:

5. **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1954(xin vắng mặt).

6. **Nguyễn Hà P**, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

7. **Nguyễn Hà N2**, sinh năm 1975(có mặt).

8. **Nguyễn Lê H**, sinh năm 1978(có mặt).

9. **Nguyễn Lê T3**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

10. **Nguyễn Lê K**, sinh năm 1991(xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Hà P là anh Nguyễn Hà N2, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang(nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Các thành viên trong hộ của bà N

11. **Phạm Văn L1**, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

12. **Phạm Ngọc L2**, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

13. **Phạm Thanh V**, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

14. **Phạm Thanh H1**, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang(nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

15. **Phạm Văn S**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

16. Ủy ban nhân dân thị trấn C (xin vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Ngọc Q – Chủ tịch

Địa chỉ: Khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: **Ủy ban nhân dân xã C**.

17. **Văn phòng C1**.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Trưởng Văn Phòng(xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 15/8/2002 ông Phạm Văn T chồng của tôi có hỏi vay của bà Y 2.500USD và 04 lượng vàng SJC, có lập biên nhận, thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2308m² do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên, lãi suất là 1.500.000 đồng/tháng. Sau vài tháng ông Nguyễn Văn T2 và vợ Nguyễn Thị N1 (anh trai, chị dâu của bà N) vay của bà Y 14 lượng vàng SJC, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1911 ngày 01/2/1999 thửa số 843, 845, 944 diện tích chung 3525m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T2 đứng tên, lãi 2.000.000 đồng/tháng. Mỗi tháng bà N đóng lãi trực tiếp cho bà Y đầy đủ, đến khoảng tháng 9, tháng 10 năm 2005 ngưng không đóng lãi nữa do khó khăn. Đến năm 2009 bà Y yêu cầu ông T2, bà N1 cùng các thành viên trong hộ chuyển nhượng phần đất do ông T2 đứng tên sang cho bà Y để cầm trừ 14 lượng vàng SJC, thỏa thuận chừa lại 500m² có nhiều ngôi mộ, hiện bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Y cũng yêu cầu bà N, ông T sang nhượng thửa 2955 cho bà Y giá 217.000.000 đồng (tương đương 15 lượng 09 chỉ vàng SJC). Bà và ông T đã thực hiện sang tên thửa đất số 2955 cho bà Y, nhưng bà Y không tính toán lãi, gốc để đối trừ, số dư còn lại đến nay chưa trả cho bà.

Nay bà yêu cầu bà Y phải trả lại cho bà 500m² đất thửa 944 ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu bà Y phải sang tên trả lại cho bà N, ông T thửa 2955 và bà N đồng ý trả lại cho bà Y 04 lượng vàng SJC và 2500USD.

Bà N có đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/3/2023 có các yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y với ông Nguyễn Lê H được Văn phòng C1 chứng nhận số 1509, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022; Yêu cầu bà Lê Thị Bạch Y phải chuyển quyền sang tên cho bà thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích 525,8m², tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà tự nguyện hoàn trả giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu L 160.000 đồng/m².

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Văn T với bà Lê Thị Bạch Y được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 207, quyền số 01/2009 ngày 31/8/2009; Yêu cầu bà Y phải chuyển quyền sang tên trả lại thửa đất số 2955, tờ bản đồ TTC1, diện tích 434,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng bà.

Yêu cầu Tòa án xem xét lại mức lãi suất vay vàng, USD theo quy định đối với

số tiền mà bà đã đóng lãi cho bà Y 124.000.000 đồng từ tháng 8/2002 đến 2005. Bà yêu cầu trừ vào vốn, số còn lại bà tự nguyện hoàn trả vàng và USD cho bà Y.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vì quen biết chỗ thâm tình nên bà thường giúp đỡ cho bà N, ông T2 tiền bạc để làm ăn. Ngày 15/8/2002 vợ chồng bà N mượn của bà 4 lượng vàng SJC và 2500USD. Năm 2008 vợ chồng bà N chuyển nhượng cho bà thửa đất số 2955 với giá chuyển nhượng là 217.000.000 đồng để lấy tiền tiêu xài và trả bớt nợ cho bà. Hai bên thực hiện việc giao nhận tiền, giao nhận đất xong, ngày 05/10/2009 bà đã được cập nhật sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1421 ngày 03/10/2008. Ngày 20/4/2005 ông T2, bà N1 mượn của bà 14 lượng vàng SJC. Do làm ăn khó khăn nên năm 2008, ông T2, bà N1 chuyển nhượng cho bà thửa đất số 111 giá tương đương số vàng mượn trước đó, thỏa thuận trong 01 năm ông T2, bà N chuộc lại vì trên đất có nhiều ngôi mộ là người thân của bà N, ông T2. Hết thời hạn chuộc lại, đến năm 2015 bà Y chuyển nhượng một phần cho ông Phạm Hữu L còn lại diện tích 525,8m² có mồ mã. Vào ngày 12/4/2022 bà đã chuyển nhượng thửa đất số 438, diện tích 525,8m² (thực đo là 518,2 m²) là có mồ mã tại M cho ông Nguyễn Lê H với giá là 80.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số 1509 ngày 12/4/2022 lập tại Văn phòng C1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và ông H đã nhận đất và quản lý sử dụng. Ông Nguyễn Lê H là con của ông Nguyễn Văn T2 (anh của nguyên đơn) là cháu kêu nguyên đơn là cô ruột là cháu nội của bà mẹ liệt sĩ có mộ đang chôn cất trong mảnh đất này.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Y không đồng ý.

Bà Y có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cùng người có liên quan anh Phạm Văn T phải trả lại cho bà Y số tiền mà vợ chồng đã vay là 1650 USD và 04 lượng vàng SJC giá trị quy ra thành tiền ở thời điểm hiện tại là 301.950.000 đồng.

Vào ngày 14/4/2023 bà Y có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông Phạm Văn T với bà N được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 207, quyền số 01/2009 ngày 31/8/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: Ông thống nhất theo phần trình bày và các yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của vợ ông là bà Nguyễn Thị N. Ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố và yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê H trình bày: Anh là con của ông T2 và bà N1 cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh không đồng ý. Vào ngày 12/4/2022 bà Y đã chuyển nhượng thửa đất số 438, diện tích 525,8m² là có mồ mã tại M cho anh với giá là 80.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số 1509 ngày 12/4/2022 lập tại Văn phòng C1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và tôi đã nhận đất và quản lý sử dụng. Anh nhận lại diện tích đất mồ mã này là hoàn toàn hợp pháp để yên ổn thờ cúng ông bà tổ tiên. Đối với yêu cầu trả lại thửa đất số 2955 của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì anh không có ý kiến gì để Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Nay anh Nguyễn Lê H có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1509 ngày 12/4/2022 tại Phòng C2 là hợp pháp. Anh H có đơn yêu cầu độc lập bổ sung đề ngày 17/5/2024 yêu cầu anh được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được đăng bộ, sang tên từ bà Lê Thị Bạch Y qua tên anh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1509 ngày 12/4/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 518,2 m² đất mồ mã có số thửa là 438 tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hà N2 cũng đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Hà Phương trình B: Anh thống nhất theo lời trình bày và ý kiến của anh H, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu trả lại thửa đất số 2955 của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì anh không có ý kiến gì để Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Anh đồng ý theo yêu cầu độc lập của anh H.

Tại Tòa sơ thẩm nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y với ông Nguyễn Lê H được Văn phòng C1 chứng nhận số 1509, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022; bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích 525,8m², tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà tự nguyện hoàn trả giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu L 160.000 đồng/m².

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Văn T với bà Lê Thị Bạch Y được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 207, quyền số 01/2009 ngày 31/8/2009; bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thửa đất số 2955, tờ bản đồ TTC1, diện tích 434,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu A, thị trấn C,

huyện C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng bà.

Yêu cầu Tòa án xem xét lại mức lãi suất vay vàng, USD theo quy định đối với số tiền mà bà đã đóng lãi cho bà Y 124.000.000 đồng từ tháng 8/2002 đến 2005. Bà yêu cầu trừ vào vốn, số còn lại bà tự nguyện hoàn trả vàng và USD cho bà Y.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5-Đồng Tháp); Điều 129, 166 và điều 500 của Bộ luật 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 xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu bà Y phải trả lại cho bà 500m² đất thửa 944 ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu bà Y phải sang tên trả lại cho bà N, ông T thửa 2955 và bà N đồng ý trả lại cho bà Y 04 lượng vàng SJC và 2500USD.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y với ông Nguyễn Lê H được Văn phòng C1 chứng nhận số 1509, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022; bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích 525,8m², tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà tự nguyện hoàn trả giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu L 160.000 đồng/m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Văn T với bà Lê Thị Bạch Y được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 207, quyền số 01/2009 ngày 31/8/2009. Bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thửa đất số 2955, tờ bản đồ TTC1, diện tích 434,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng bà.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án xem xét lại mức lãi suất vay vàng, USD theo quy định đối với số tiền mà bà đã đóng lãi cho bà Y 124.000.000 đồng từ tháng 8/2002 đến 2005 và bà yêu cầu trừ vào vốn, số còn lại bà tự nguyện hoàn trả vàng và USD cho bà Y.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y về việc bà Y yêu cầu bà N, ông T phải trả lại cho bà Y số tiền mà vợ chồng đã vay là 1650 USD và 04 lượng vàng SJC.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Lê H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Bạch Y và anh Nguyễn Lê H số 1509 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022 tại Phòng C2.

- Anh Nguyễn Lê H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích thực đo là 518,2m², tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị Bạch Y đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2015 cho anh Nguyễn Lê H được quyền sử dụng, sở hữu. Phần đất có tứ cận như theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/7/2023 của Liên danh Công ty TNHH MTV Đ1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/4/2025, nguyên đơn Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T cùng có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo Toàn bộ bản án sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5- Đồng Tháp). Yêu cầu cấp Phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Lê H giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn T trình bày tranh luận: Bản chất của giao dịch giữa bà N - ông T với bà Y là giao dịch vay vàng, USD; Bà N – ông T vay vàng và đôla của bà Y để đưa cho ông T2 trả nợ, bà N muốn giữ lại đất có mồ mả ông bà. Vấn đề này được bà Y thừa nhận tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M. Bà N không còn khả năng đóng lãi nên mới làm thủ tục sang tên cho bà Y thửa đất số 2955 tại thị trấn C. Nội dung bức thư “một chút tâm tình” của bà Y đã thể hiện việc vay tiền thế chấp đất để làm tin, thực tế quyền sử dụng đất do bà N – ông T sử dụng. Nên khẳng định thửa đất số 944 ở xã M là để đảm bảo số vàng vay 14 lượng vàng SJC; Phần đất khu mộ 518m² do bà N – ông T quản lý sử dụng từ trước đến nay; Vợ chồng bà N ký tên chuyển quyền thửa đất số 2955 để trả 14 lượng vàng SJC nhưng bà Y không kêu bán được phần đất này mới về thỏa thuận bán phần đất tại thửa số 944 ở xã M để trừ nợ; Khi bà Y bán đất cho ông L thì có chừa lại khu mồ mả và cho bà N chuộc lại vì đây là khu mồ mả gia tộc. Hiện nay bà N – ông T vẫn trực tiếp canh tác trên phần đất này. Phần đất tại thửa đất số 2955 hiện nay có giá trị trên 2 tỷ đồng, cao hơn rất nhiều so với số nợ bà N - ông T đang nợ bà Y. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N – ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Lê H.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tranh luận: Bà N đã thực hiện việc vay 02 khoản tiền của bà Y là có cơ sở, do không trả được nợ nên bà N – đã chuyển quyền sử dụng đất để trừ nợ vay. Ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất thửa

đất số 944, ông T2 là người viết giấy nợ vay 14 lượng vàng SJC, Phần đất tại thửa đất số 2955 khi chuyển nhượng có tính giá trị rõ ràng là 217.000.000đồng. Sau đó, ông T còn làm giấy tái xác nhận nợ cho bà Y, ông T làm giấy xác nhận nợ sau khi chuyển quyền thửa đất số 2955, nên lời trình bày của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét kháng cáo của bà nhu về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà Y, nguồn gốc phần đất này là của ông T2 đứng tên, sau đó chuyển nhượng cho bà Y. Bà Y chuyển nhượng một phần cho ông L, còn lại phần đất 525,8m² có mồ mã thì chuyển nhượng lại cho Nguyễn Lê H, Hợp đồng này đã được công chứng chứng thực , nguồn gốc đất của ông T2, trên đất có phần mộ của bà ngoại ông H, nên không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Y và ông H. Xét yêu cầu bà N – ông T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2955 là không có cơ sở để chấp nhận. Do nợ 2500USD và 04 lượng vàng SJC không trả nên chuyển quyền đất để trừ nợ. Bà N – ông T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N – ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn T, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N – ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N, ông T kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng ông Nguyễn Hà N2, Nguyễn Lê H có mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Ông T Ủy quyền cho bà N bà N có mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Thanh T4 là vợ chồng, ngày 15/8/2002 ông T4 vay của bà Lê Thị Bạch Y số tiền 2.500USD và 04 lượng vàng SJC, hai bên có lập biên nhận nợ và thế chấp phần đất có diện tích 2.308m² (do chị Nguyễn Thị T1 đứng tên). Sau thời gian vay nợ đến ngày 31/8/2009 thì vợ chồng bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 2955, tờ bản đồ số TTC1, đất tại khu A thị trấn C, huyện C, Tiền Giang để trừ nợ;

Ngày 20/4/2005 Ông Nguyễn Văn T2 (anh ruột bà N) cùng vợ là Nguyễn Thị N1 có vay của bà Y 14 lượng vàng SJC. Do không có vàng trả nợ, vợ chồng ông T2 thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 438 có diện tích 1.787m² (thửa cũ là 944,111) tờ bản đồ số 10 tại ấp L xã M, huyện C để trừ nợ. Bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức. Năm 2014 bà Y chuyển nhượng một phần của thửa đất 438 có diện tích 1.307,3m² cho ông Phạm Hữu L. Còn lại 525,8m² thuộc thửa đất 438 là phần đất có mồ mã gia tộc.

Quá trình tranh chấp từ năm 2016, sau khi xét xử sơ thẩm (lần 1 ngày 21/10/2019) và phúc thẩm (lần 1 ngày 16/7/2020) ; Ngày 18/11/2020 bà N có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm; Ngày 25/4/2022 Chánh án tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 38/2022/KN-DS kháng nghị bản án phúc thẩm số 243/2020/DS-PT ngày 16/7/2020; Ngày 26/9/2022 tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định giám đốc thẩm số 256/2022/DS-GĐT tuyên hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 243/2020/DS-PT và hủy bản án sơ thẩm số 197/2019/DS-ST, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, Tiền Giang giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì bà N (Nguyên đơn), ông T4 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Thanh T4, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1.] Trước hết, tài liệu thu thập có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã có cơ sở để kết luận: Vợ chồng bà N - ông T4 vay của bà Y 2.500USD và 04 lượng vàng 24kr SJC, do không có tiền trả nợ nên đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 2955 tờ bản đồ số TTC1, đất tại khu A thị trấn C, huyện C, Tiền Giang để trừ nợ; Vợ chồng ông T2 – bà N1 vay của bà Y 14 lượng vàng 24kr SJC, đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 438 có diện tích 1.787m² (thửa cũ là 944,111) tờ bản đồ số 10 tại ấp L xã M, huyện C để trừ nợ. Xét thấy, xuất phát từ các hợp đồng vay mượn tiền, các bên đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ, xem như số tiền nợ chuyển thành số tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2955 và thửa đất số 438. Do đó kháng cáo của bà N, ông T4 đòi trả lại các thửa đất nêu trên là không có cơ sở để xem xét.

[3.2.] Đối với phần đất còn lại của thửa đất số 438 có diện tích 525,8m² do bà Y đứng tên, đây là đất mồ mã gia tộc của bà N. Xét thấy, quá trình giải quyết tranh chấp ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm (lần 1) thì bà N có nguyện vọng xin chuộc lại bằng giá chuyển nhượng cho ông L (160.000đồng/1m²) bà Y cũng đồng ý. Sau khi xét xử phúc thẩm (lần 1) thì bà N khiếu nại giám đốc thẩm. Ngày 12/4/2022 thì bà Y chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lê H với giá 80.000.000đồng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng ở giai đoạn công chứng chứng thực thì bà N đã làm đơn ngăn chặn việc sang tên cho ông H. Căn cứ theo nhận định của quyết định giám đốc thẩm “...*Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Y đồng ý cho gia đình bà N chuộc lại quyền sử dụng đất có mồ mã thân tộc. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm cần giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà N, buộc bà Y trả lại cho bà Nhu quyền sử dụng đất có mồ mã, đo đạc thực tế 525,8m² thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, đồng thời tại điều kiện cho hai bên đương sự thương lượng giá trị quyền sử dụng đất, nếu không thương lượng được thì buộc bà N thanh toán trả cho bà Y giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường mới đúng...*” . Xét thấy, phần đất tranh chấp này có mồ gia tộc của gia đình bà N là đúng với thực tế. Tại biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, Tiền Giang (bút lục 04,05) thì bà Y cũng trình bày sẽ bán cho ông L khoản 1.300m², đồng thời chừa lại cho bà N khu mồ mã của cha mẹ cô N. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) xác lập giữa bên bán là bà Lê Thị Bạch Y, bên mua là ông Phạm Hữu L, phía dưới chữ ký tên ghi họ tên Phạm Hữu L còn có chữ ký tên và ghi họ tên Nguyễn Thị N (bút lục 08, 09), nội dung tờ giấy này đã thỏa thuận với nội dung chuyển nhượng đất cho ông L với giá 160.000đồng/01 m² và cùng thỏa thuận “... *Phần diện tích còn lại (phần đất có mộ) tôi sẽ làm thủ tục chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955, CMND số 310231378 cấp ngày 30-7-2014 tại công an tỉnh T..*”. Như vậy, tại biên bản hòa giải ở cơ sở và hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L thì bà Y đều xác định sẽ làm thủ tục chuyển quyền lại cho bà N, nay bà Y lại xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh H là không đúng. Ngoài ra, phần đất nêu trên do bà Y đứng tên quyền sử dụng nhưng thực tế canh tác trồng cây (ngoài khuôn mộ) là do ông T4 – chồng của bà N trồng. Cho nên, cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông Nguyễn Lê H là vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 438 (đất khu mộ) thuộc quyền sử dụng của bà N; bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị bằng tiền cho Bà Y theo kết quả định giá là 250.000đồng/m² x 518,2m² (đo đạc ngày 05/9/2023)= 129.550.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà N cũng đồng ý sẽ tạo điều kiện cho gia đình thân tộc được vào viếng và chăm sóc khu mộ trên phần đất này. Xét thấy, sự tự nguyện này là hoàn toàn phù hợp với thực tế và đạo đức dân tộc nên được ghi nhận.

[3.3] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà Y và ông Nguyễn Lê H: Bà Y là có lỗi, do bà Y đã hứa chuyển nhượng khu mô mã gia tộc của bà N cho bà N nhưng lại chuyển nhượng cho ông H, nên bà Y phải có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 129.550.000đồng, theo kết quả định giá của Tòa án sơ thẩm (gồm 80.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 49.550.000đồng (Thiệt hại do tăng giá đất).

[4] Từ những căn cứ như trên, xét kháng cáo của bà N, ông T4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông H là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận, và sửa một phần bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ một phần, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N – ông T4 là có căn cứ một phần, chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[7] Về án phí: Bà N, ông T4 và Bà Y thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 129, 166, 500 và Điều 468 Bộ luật dân sự ;Điều 48 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5- Đồng Tháp).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu bà Y phải trả lại cho bà N, ông T thừa 2955 và bà N đồng ý trả lại cho bà Y 04 lượng vàng SJC và 2500USD.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Văn T với bà Lê Thị Bạch Y được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 207, quyển số 01/2009 ngày 31/8/2009. Bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm

quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thừa đất số 2955, tờ bản đồ TTC1, diện tích 434,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng bà.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y với ông Nguyễn Lê H được Văn phòng C1 chứng nhận số 1509, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022;

4.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y với ông Nguyễn Lê H được Văn phòng C1 chứng nhận số 1509, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022 là vô hiệu .

4.2. Bà Lê Thị Bạch Y có nghĩa vụ hoàn trả ông H số tiền 129.550.000đồng (gồm 80.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 49.550.000đồng (Thiệt hại do tăng giá đất)).Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.3. Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích thực đo là 518,2m², tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị Bạch Y đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2015 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N. Bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 10, diện tích 518,2m², tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/7/2023 của Liên danh Công ty TNHH MTV Đ1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

4.4. Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất cho bà Y bằng tiền là 129.550.000đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N – ông T về việc tạo điều kiện cho thân tộc của bà N – ông T được vào thăm viếng và chăm sóc khu mộ nằm trên thửa đất số 438 nêu trên.

4.6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với phần tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án xem xét lại mức lãi suất vay vàng, USD theo quy định đối với số tiền mà bà đã đóng lãi cho bà Y 124.000.000 đồng từ tháng 8/2002 đến 2005 và bà yêu cầu trừ vào vốn, số còn lại bà tự nguyện hoàn trả vàng và USD cho bà Y.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y về việc bà Y yêu cầu bà N, ông T phải trả lại cho bà Y số tiền mà vợ chồng đã vay là 1650 USD và 04 lượng vàng SJC.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Lê H. Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Bạch Y và anh Nguyễn Lê H số 1509 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022 tại Phòng C2.

8. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Thanh T4 và bà Lê Thị Bạch Y được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ H2 lại cho bà Lê Thị Bạch Y số tiền 4.450.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 06166 ngày 14/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Đồng Tháp).

- Anh Nguyễn Lê H phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do anh H nộp theo biên lai thu số 0011118 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè thu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Đồng Tháp) xem như thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 20 ngày 27/8/2025./.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 5, tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

