TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 690/2025/DS-PT
Ngày: 04 - 12 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Ông Tô Hoàng Ơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 04 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 681/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1982 (có mặt) và bà Huỳnh Thị Mỹ Ă, sinh năm 1999 (có mặt); cùng địa chỉ: Số 253AC2 đường số 4, Khu dân cư C - HB, Khu vực 2, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1967 (có mặt).

2. Ông Trần Thượng T, sinh năm 2000 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 25G Khu vực 1, phường B, quận C, Thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

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

1. Ông Trần Thượng L, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 25G Khu vực 1, phường B, quận C, Thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

2. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã C, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Sacombank: Ông Võ Văn P, sinh năm 1986; chức vụ: Trưởng phòng giao dịch C – Hậu Giang; địa chỉ: B25-B26 đường H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã C, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2024), (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị D (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 13/02/2023, ông T ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 142, tờ bản đồ số 31, với diện tích 1.608,7m^2 (loại đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số CK 200309, số vào sổ cấp GCN: CS04039 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 07/12/2017) với giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 06/3/2023, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng số 516, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà D đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T. Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 235932, số vào sổ cấp GCN: CS05561 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/5/2023.

Sau khi chuyển nhượng, ngày 13/02/2023 ông T trả tiền được 750.000.000 đồng. Để có đủ tiền trả hết phần tiền còn lại thì phải vay Ngân hàng, thế chấp thửa đất này và theo đề nghị ông T chuyển tên tặng cho bà H (mẹ ruột) đứng tên vay nên bà D đồng ý. Ngày 12/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý tặng cho bà Lê Thị Ngọc H nhưng sau khi sang tên, vay Ngân hàng cả ông T, bà H đều không trả số tiền còn nợ 1.150.000.000 đồng cho bà D.

Bà D khởi kiện yêu cầu ông T, bà H liên đới trả số tiền nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 1.150.000.000 đồng và lãi suất chậm

trả 0,83%/tháng từ 13/5/2024 đến ngày 14/6/2024. Tổng cộng gốc và lãi là 1.335.090.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Thượng T, bà Lê Thị Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thượng L trình bày:

Thừa nhận có nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 3.000.000.000 đồng, tặng cho bà H để làm thủ tục thế chấp vay Ngân hàng trả tiền nợ còn lại cho bà D. Tuy nhiên, không thừa nhận còn nợ tiền 1.150.000.000 đồng như bà D trình bày mà chỉ còn nợ 700.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định Nhà nước từ ngày 13/5/2024, bởi lý do: Toàn bộ diện tích đất trên là đất chuyên trồng lúa nước. Khi chuyển nhượng bà D, ông K có cam kết giá 3.000.000.000 đồng này là giá đã lên thổ cư 100m^2 và diện tích còn lại 1.508,7m^2 là đất trồng cây lâu năm. Bà D là bên có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, sang tên cho ông T thì bà D không lên thổ cư, cây lâu năm được nên thông qua ông A (là môi giới ngay từ đầu chuyển nhượng đất này cho mẹ con bà D, ông K với ông), ông K có thỏa thuận trừ lại 450.000.000 đồng, bên ông T chỉ phải trả 2.550.000.000 đồng nhưng khi lập biên bản, giấy tờ xong, bên ông (có ông và bà H) và ông A ký tên vào thì ông K bỏ đi. Do đó, mà tin nhắn Zalo giữa ông T với ông K xác nhận cho nhau trong quá trình chuyển trả tiền chuyển nhượng đất thì có tin nhắn vào ngày 15/5/2024 *"Còn lại 700tr (Bảy trăm triệu đồng) và lãi phát sinh"*.

Lý do chưa trả tiền còn lại là vì không chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư, cây lâu năm được, nên thế chấp vay Ngân hàng số tiền ít, số tiền vay được dùng để trả cho bà D mà vẫn không đủ, dẫn đến ông, bà phải thế chấp thêm tài sản cá nhân.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc K (con bà D) trình bày:

Quyền sử dụng đất là tài sản của bà D (mẹ ruột ông), ông là người giao dịch chuyển nhượng, nhận tiền dựa trên sự đồng ý của mẹ ông. Việc chuyển nhượng trên là có thật, ông A là người môi giới. Giá chuyển nhượng trên bao gồm giá của 100m^2 đất ONT và 1.508,7m^2 là đất trồng cây lâu năm (sau khi chuyển mục đích thành công và bên chuyển nhượng là bên có nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng). Tổng số tiền chuyển nhượng đất ông T trả là 1.850.000.000 đồng, số tiền còn lại đến nay chưa trả. Lý do không lên thổ cư, cây lâu năm được là lỗi của ông Lý.

Tờ "Bên bán cam kết ngày 24/7/2023" do ông T tự soạn thảo, có kêu ông ra để bàn bạc, nói chuyện, ký cam kết nhưng ông không đồng ý vì là tài sản của bà D, không ký thay được. Việc thỏa thuận này do bà H, ông T, ông A tự ký nên tự chịu trách nhiệm với nhau; lời khai thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2024 (Bút lục 108 – 109).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, người đại diện theo ủy quyền cung cấp:

Hợp đồng tín dụng số 202327355303 ngày 29/12/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327355303A ngày 29/12/2023, kèm công văn số 27/2025/CV-PGDCTHG ngày 18/3/2025 (gửi qua Bưu điện) và trình bày *"Hợp đồng thế chấp trên được ký kết hợp pháp và đã được đăng ký thế chấp theo quy định; việc tranh chấp giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không ảnh hưởng đến quyền xử ký tài sản thế chấp của ngân hàng theo luật Dân sự và luật Các tổ chức tín dụng"*.

- Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của bà D rút một phần yêu cầu khởi kiện là số tiền nợ 100.000.000 đồng, vì đây là tiền chuyển mục đích thổ cư 100m^2 và diện tích đất trồng cây lâu năm đã thỏa thuận trước đó. Sau khi trừ số tiền nợ còn lại ông T, bà H phải trả là 1.050.000.000 đồng. Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 13/5/2023 đến ngày 03/01/2024 x 2.250.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 130.725.000 đồng; từ ngày 04/01/2024 đến ngày 13/5/2024 x 1.350.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 44.820.000 đồng; từ ngày 14/5/2024 đến ngày 14/6/2024 x 1.150.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 9.545.000 đồng; từ ngày 15/6/2024 đến xét xử. Đồng thời, cho rằng toàn bộ quá trình thực hiện giao dịch bà D gặp ông T 02 lần: Lần ký hợp đồng đặt cọc và lần ký hợp đồng chuyển nhượng, còn việc giao trả tiền thì ông K thực hiện. Lần chuyển trả tiền cuối cùng là 200.000.000 đồng vào ngày 13/5/2024, đến ngày 15/5/2024 ông K nhắn tin xác nhận nhận số tiền 200.000.000 đồng như trên.

Ông T, bà H giữ nguyên lời trình bày, quan điểm giải quyết vụ án không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D. Số tiền chỉ còn nợ lại theo như các tin nhắn xác nhận nợ của ông K là 700.000.000 đồng, đồng ý tính lãi 0,83%/tháng cho số tiền nợ này tính từ ngày trả tiền cuối cùng 14/6/2024.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ) thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 188, Điều 244, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 351, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự. *Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với tiền nợ gốc, tiền lãi của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Ngọc H, ông Trần Thượng T phải trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền nợ 775.143.000 đồng (gồm 700.000.000 đồng nợ gốc và 75.143.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 13/5/2024 đến ngày 09/6/2025). Trường hợp, ông bà tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến thi hành án xong.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/6/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận

Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ) và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn liên đới trả cho bà D số tiền nợ gốc là 1.050.000.000 đồng và tính lãi suất với mức 0,83%/tháng, từ ngày 13/5/2023 đến khi các bị đơn thanh toán xong nợ cho bà D.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Việc cam kết giảm tiền chuyển mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm bà D không biết và cũng không thừa nhận, bà D và ông K không có ai ký vào bản cam kết vừa nêu; bà D cũng không có ủy quyền cho ông K nên việc ông K có đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng không liên quan đến bà D, nay bà D chỉ đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.050.000.000 đồng thì bị đơn có nghĩa vụ trả cho bà D và tính lãi chậm trả theo yêu cầu kháng cáo của bà D.

+ Bị đơn ông T cho rằng: Ông K là người đại diện cho bà D giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng đất, quá trình thực hiện do ông K và bà D không chuyển mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm được nên thỏa thuận giảm bớt số tiền 450.000.000 đồng được ông K đồng ý, có ông A chứng kiến. Tuy ông K không ký vào bản cam kết nhưng sau đó thì có chuyển khoản trả cho ông K số tiền chuyển nhượng đất sau cùng là 200.000.000 đồng, ông K có xác nhận thông qua tin nhắn trên zalo là đã nhận số tiền này và còn thiếu lại số tiền 700.000.000 đồng, nên ông T, bà H và ông Lý không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà D.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà D và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sữa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (cũ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc K vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3

Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà D là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà D về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn liên đới trả cho bà D số tiền nợ gốc là 1.050.000.000 đồng. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà D là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.608,7m^2 (loại đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Thông qua ông A (là môi giới) nên bà D, ông K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông T, bà H (ông T để mẹ ruột là bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, bà D sẽ là người thực hiện chuyển mục đích đất thổ cư phần đất có diện tích 100m^2, phần đất còn lại 1.508,7m^2 chuyển mục đích đất trồng cây lâu năm. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên bà H, ông T vừa đặt cọc và trả tiền chuyển nhượng đất cho bên bà D, ông K (thông qua ông K) với tổng số tiền 1.850.000.000 đồng (việc chuyển trả tiền cho ông K thông qua tài khoản Ngân hàng và được ông K xác nhận qua tin nhắn Zalo, tin nhắn SMS). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện phía nguyên đơn chỉ thừa nhận và đồng ý trừ tiền chuyển mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm tổng số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại yêu cầu các bị đơn trả là 1.050.000.000 đồng và tính lãi suất với mức 0,83%/tháng, từ ngày 13/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Còn phía bị đơn thì cho rằng, quá trình thực hiện phía nguyên đơn đã đồng ý trừ tiền chuyển mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm tổng số tiền là 450.000.000 đồng, số tiền còn nợ và đồng ý trả là 700.000.000 đồng và đồng ý tính lãi suất với mức 0,83%/tháng, từ ngày 13/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm. Mặc dù bà D là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà D chỉ xuất hiện và gặp mặt hai lần, lần thứ nhất là ký Hợp đồng đặt cọc và lần thứ hai là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng), còn trên thực tế do ông K là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và việc chuyển mục đích sử dụng đất, khi gặp trục trặc không chuyển mục đích sử dụng đất được thì cũng do ông K là người trực tiếp thỏa thuận với phía bị đơn vào ngày 24/7/2023, có ông A chứng kiến, nội dung là bà D chấp nhận cho ông T chuyển nhượng đất chỉ thanh toán số tiền 750.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bà H vay Ngân hàng, sau khi vay Ngân hàng xong bà H sẽ thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng (qua đó, đã thể hiện giảm bớt số tiền 450.000.000 đồng). Tại Bản tự khai ngày 14/11/2024 (BL số 107) và Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2025 (BL số 109) ông K trình bày: Ông biết tờ *"Bên bán cam kết ngày 24/7/2023"* nhưng ông không đồng ý ký tên vì giấy tờ pháp lý là của bà D (mẹ ông), ông không có quyền ký thay, ông nói chuyện này ông sẽ về trình bày lại cho chủ đất là bà D, sau khi gặp bà D ông có trình bày sự việc trên, nhưng bà D

không đồng ý và làm đơn khởi kiện. Điều đó, chứng tỏ ông K có trao đổi lại với bà D về việc phía bà H, ông T yêu cầu giảm bớt số tiền chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng và lúc này không có việc khởi kiện xảy ra trên thực tế. Tuy bà D không có làm văn bản ủy quyền cho ông K và ông K không ký tên vào tờ ***"Bên bán cam kết đề ngày 24/7/2023"*** (BL số 73), nhưng qua trao đổi của ông K thì ý chí của bà D là đồng ý với yêu cầu giảm bớt tiền chuyển nhượng đất như vừa nêu, nên đến ngày 28/7/2023 làm thủ tục sang tên cho bà H, sau đó bà H thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Sacombank, ***"Đến ngày 03/01/2024"***, phía bà H chuyển trả cho ông K lần 1, số tiền 490.000.000 đồng và lần 2, số tiền 410.000.000 đồng. ***"Đến ngày 13/5/2024"***, phía bà H chuyển trả cho ông K lần sau cùng số tiền 200.000.000 đồng và sau đó ông K đã nhắn tin xác nhận ***"Nhận 200tr (Hai trăm triệu). Còn lại 700tr (Bảy trăm triệu đồng) và lãi phát sinh"***. Như vậy, việc ông K thừa nhận chuyển nhượng đất phía bị đơn còn nợ lại số tiền 700.000.000 đồng và lãi phát sinh là phù hợp với sự thỏa thuận giữa các bên, trong đó có ý chí đồng ý đồng ý của bà D được ông K trao đổi và ông K là người trực tiếp thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 351 và Điều 352 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà D về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tính lãi suất chậm trả 0,83%/tháng, tạm tính từ ngày 13/5/2023 đến khi các bị đơn thanh toán xong nợ cho bà D. Xét thấy, đối với yêu cầu tính lãi suất từ ngày 13/5/2023 đến 13/5/2024 là giai đoạn đã và đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, các bên không có thỏa thuận việc tính lãi suất chậm trả, chỉ đến ngày 13/5/2024 thì ông K mới xác định còn lại 700.000.000 đồng và lãi phát sinh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi chậm trả từ ngày 13/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 0,83%/tháng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà D là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ). Tuy nhiên, theo nhận định của bản án dân sự sơ thẩm thì Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, nhưng trong phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không nói rõ phần nào không chấp nhận, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên nguyên đơn bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà D sinh năm 1962 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do bà D được miễn nộp tám ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà D và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với tiền nợ gốc, tiền lãi của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc H, ông Trần Thượng T phải trả cho bà Nguyễn Thị D nợ gốc số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 13/5/2024 đến ngày 09/6/2025 là 75.143.000 đồng; tổng cộng số tiền 775.143.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu 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, đối với thời gian chậm thi hành án.

2.2 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Ngọc H, ông Trần Thượng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn