

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

Bản án số: 128/2025/DS-PT

Ngày: 25/6/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất 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 Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Định- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/ DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Chị Trần Tú A, sinh năm 1983 (vắng mặt); Địa chỉ: đường C, khóm D, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ thường trú: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Tú A (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2025):

+ Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1990; Địa chỉ: A, đường số C, Khu dân cư S, Khu phố M, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

+ Anh Nguyễn Chiến Th, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

+ Anh Trần Quang K, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số G, Khu phố C, P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1- Công ty L và Cộng sự- Chi nhánh V (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.2. Bà Lưu Thị Kim H, sinh năm 1975. Địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.3. Chị Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.4. Chị Trần Thị Mỹ N1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.5. Chị Trần Thị Hiền N2, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Chị Trần Tú A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn T, đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng P1 trình bày:

Nguyên vào tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Thị Kim P có đến gặp ông Trần Văn T để hỏi mượn QSDĐ bản gốc giấy chứng nhận thửa 34, tờ bản đồ số 17, diện tích 328m² mục đích sử dụng đất: OTN + CLN, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long mục đích mượn giấy để thế chấp vay vốn, thông qua bà Lưu Thị Kim H giới thiệu bà P vay của bà Trần Tú A 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, khi hai bên đồng ý thỏa thuận xong thì hẹn tại quán H1, thành phố V để giao nhận tiền vay. Bà Tú A giao bà P 123.000.000 đồng, bà Tú A trừ lãi tháng đầu là 27.000.000 đồng

Ngày 18/5/2022 bà Tú A, bà P, bà H làm giấy kêu ông T ra UBND xã M ký tên vào hợp đồng thế chấp vay vốn, do ông T không biết chữ và cũng không ai đọc nội dung, do tin tưởng nên ông T ký mà không biết nội dung gì.

Sau khi vay được một tháng thì bà P có đủ tiền trả, liên hệ bà Tú A để trả tiền vay nhưng bà Tú A không đồng ý, từ vốn vay 150.000.000 đồng, bà Tú A cứ liên tục đòi lại số tiền cao hơn 195.000.000 đồng; 200.000.000 đồng; 300.000.000 đồng, lần cuối cùng thì bà Tú A đòi trả 800.000.000 đồng cho chuộc lại nhà và đất, nghe thông tin này ông Trần Văn T liên hệ UBND xã M thì

biết được bà Tú A đã sang tên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy nay ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứng thực số 112, quyển số 01/2022- SCT/HĐ,GD ngày 18/5/2022 tại UBND xã M giữa ông Trần Văn T và bà Trần Tú A đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17, diện tích 328m² mục đích sử dụng đất: OTN + CLN, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Ông Trần Văn T đồng ý cùng bà Nguyễn Thị Kim P trả bà Tú A 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Trần Tú A thông qua người đại diện là bà Lê Thị Cẩm T2 trình bày:

Bà Trần Tú A không đồng ý bất cứ yêu cầu nào từ phía ông Trần Văn T, việc mua bán đất giữa bà Tú A và ông Trần Văn T có lập thành hợp đồng chuyển nhượng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Tú A đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Bà Tú A có thoả thuận cho ông T ở nhờ, khi nào cần sử dụng nhà và QSDĐ thì ông T phải giao trả.

Nay bà Tú A có yêu cầu phản tố buộc ông Trần Văn T phải giao QSDĐ có diện tích 328m² mục đích sử dụng đất: OTN + CLN, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho bà Tú A theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/5/2022, còn đối với căn nhà có trên đất, bà Tú A yêu cầu phía ông Trần Văn T tự di dời, bà Tú A không có mua bán nhà với ông Trần Văn T nên không hỗ trợ chi phí di dời, nếu vô hiệu không yêu cầu ông Trần Văn T giải quyết hậu quả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Trần Thị Mỹ N trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của người đại diện của người đại diện theo uỷ quyền ông Trần Văn T, chị Mỹ N không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/ DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 112, quyển số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ngày 18/5/2022 giữa bà Trần Tú A và ông Trần Văn T đối với diện tích 328m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng đất: OTN + CLN, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P có trách nhiệm trả bà Trần Tú A số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và trả lãi từ ngày nhận tiền 18/5/2022 đến ngày xét xử là 32 tháng 3 ngày với mức lãi suất 20%/năm số tiền lãi là: 80.250.000 đồng. Tổng cộng gốc, lãi 230.250.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu, hai trăm năm mươi ngàn).

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 thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký biến động, thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ chỉnh lý, cấp lại QSDĐ theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Tú A

Buộc ông Trần Văn T phải giao bà Trần Tú A QSDĐ có diện tích 328m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng đất: OTN + CLN, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trần Tú A1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/5/2022 và buộc ông Trần Văn T di dời nhà và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên thửa đất số 34.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/3/2025, bị đơn bà Trần Tú A kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ liên đới cùng trả số tiền như án sơ thẩm đã tuyên. Lý do kháng cáo: Ông T thừa nhận và hồ sơ thể hiện ông T có nghĩa vụ liên đới với bà P.

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, được triệu tập phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của chị Trần Tú A. Sửa án sơ thẩm. Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ liên đới cùng trả cho chị Trần Tú A số tiền tổng cộng gốc lãi bằng 230.250.000 đồng.

Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Tú A là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai. Người tham gia tố tụng khác là người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt không lý do. Tại phiên tòa bị đơn là chị Tú A đề nghị xét xử vắng mặt người đại diện và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên Tòa án xét xử vắng đương sự và người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa bị đơn có kháng cáo có thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên chấp nhận việc thay đổi.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của chị Trần Tú A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Tú A số tiền như án sơ thẩm tuyên.

Hội đồng xét xử xét thấy tại biên nhận tiền ngày 18/5/2022 có nội dung ông Trần Văn T nhận số tiền 150.000.000 đồng và cùng bà Nguyễn Thị Kim P ký tên trong biên nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày bà P có nhận tiền từ chị Tú A nhưng bà P không có văn bản trình bày ý kiến phản đối nên xác định bà P và ông T cùng có nghĩa vụ trả tiền và để đảm bảo việc thi hành án, cần xác định ông T và bà P phải cùng chia sẻ trách nhiệm. Trường hợp một người không thực hiện thì người còn lại phải có nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 288, 289 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Về án phí:

[2.2.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà P liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với ông Trần Văn T. Nhưng ông T là người cao tuổi nên được miễn số tiền theo nghĩa vụ phải chịu. Cụ thể: $230.250.000 \text{ đ} \times 5\% = 11.512.500 \text{ đồng}$, trừ 50% số tiền theo nghĩa vụ được miễn, ông T và bà P phải liên đới chịu 5.756.000 đồng (số tròn).

Chị Tú A phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận theo án sơ thẩm đã tuyên.

[2.2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[2.3] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động, chỉnh lý đất đai; xác định số tiền gốc và lãi theo nghĩa vụ phải trả, chi phí tố tụng khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Tú A, sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2025/DS -ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 288, 289, 463, 464, 468, 148, 293, 501, 503 của Bộ luật dân sự năm; Điều 148, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P có trách nhiệm liên đới trả cho chị Trần Tú A số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và trả lãi từ ngày nhận tiền 18/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 32 tháng 3 ngày với mức lãi suất 20%/năm với số tiền lãi là 80.250.000 đồng. Tổng cộng gốc, lãi: 230.250.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

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 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.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim P phải liên đới với ông Trần Văn T chịu số tiền 5.756.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng ông Trần Văn T đã nộp theo biên lai thu số 007415 ngày 24/10/2022, ông T và bà P phải nộp thêm 5.456.000 đồng.

Chị Trần Tú A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị Trần Tú A đã nộp theo biên lai thu số 0007495 ngày 01/12/2022, chị Tú A đã nộp xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Tú A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Tú A số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 00062 ngày 10/3/2025.

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động, chỉnh lý đất đai; xác định số tiền gốc và lãi theo nghĩa vụ phải trả, chi phí tố tụng khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND huyện Mang Thít;
- Chi cục thi hành án DS huyện Mang Thít;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu