

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày: 17/ 3/2025

*V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
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: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán:

Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 394/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DSST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2025/QĐ-PT ngày 04/02/2025 giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1991. Địa chỉ: số B, hẻm C, tổ H, khóm E, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phạm Diễm T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: tổ A, khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2023) (có mặt).

2. Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ C, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/01/2023 của nguyên đơn Nguyễn Quốc T và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có bà Phạm Diễm T1 làm đại diện trình bày:

Vào ngày 18/02/2022 ông Nguyễn Quốc T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M,

theo đó ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m² (theo đo đạc chính lý là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m²), loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng có công chứng tại Phòng C1. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và ông C đã nhận đủ tiền.

Nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M không giao đất cho ông T, thủ tục sang tên không làm được do là ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M có tranh chấp với bà Lê Thị Cẩm N. Ông T có yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M giải quyết tranh chấp với bà N để giao đất cho ông T nhưng ông C, bà M cứ hên lần hên lựa cho đến nay đã gần một năm.

Nay ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2022, giao thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m² (theo đo đạc chính lý thửa đất số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m²) loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn Quốc T. Vì vào ngày 18/02/2022 do có nhu cầu sử dụng vốn vay nên ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 71 cho ông Tấn giữ để vay ông T số tiền 500.000.000 đồng, ông không có chuyển nhượng thửa đất số 71 cho ông T. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên đến nay ông chưa trả được số tiền vay cho ông T.

Bà Lê Thị M thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DSST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Quốc T.

Công nhận thửa đất số 71, gồm các tách 71-1 diện tích thực đo 456m² và tách 71-3 diện tích thực đo 118,2m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Quốc T.

(Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất và Phụ lục trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/5/2022).

Ông Nguyễn Quốc T được quyền kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Quốc T.

Về vật kiến trúc, cây trồng: giao cho ông Nguyễn Quốc T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên phần đất thuộc tách thửa số 71-1 và tách 71-3.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 01/11/2024 ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: ông C đồng ý trả nợ gốc cho ông T là 500.000.000đ và xem xét phần lãi suất, vì ông Nguyễn Văn C khi vay đã có trả cho ông T 30.000.000đ tiền lãi.

Tại cấp phúc thẩm ông C yêu cầu định giá đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất tranh chấp.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/01/2025 thể hiện:

Thửa đất số 71, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tách 71-1 diện tích 456m², tách 71-3 diện tích 118,2m²). Có giá trị đất ở nông thôn là 3.238.880đ/m², đất trồng cây lâu năm là 1.415.548đ/m². Tổng giá trị đất 1.294.167.309đ.

Tài sản trên đất gồm có nhà ở giá trị 634.107.085đ, cây trồng 7.520.000đ, hồ cá giống 145.343.621đ. Tổng giá trị tài sản trên đất 786.970.706đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phạm Diễm T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Quốc T và các bị đơn Nguyễn Văn C, Lê Thị M thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Phòng C1 chứng nhận ngày 18/02/2022, số công chứng 870, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD).

Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M hoàn trả ông Nguyễn Quốc T số tiền 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại giá trị đất với số tiền là 400.000.000đ, tổng cộng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: ông T nộp 3.140.000đ và đã nộp xong

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: ông C nộp 3.090.000đ và đã nộp xong.

Án phí sơ thẩm: ông T và ông C chịu theo quy định của pháp luật

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn C;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2022 tại Phòng C1 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m² theo đo đạc chính lý thửa số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Quốc T trả lại cho ông Nguyễn Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m² theo đo đạc chính lý thửa số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc ông C, bà M có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc T số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng.

Về án phí dân sự: do sửa án nên sửa án phí sơ thẩm và đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: theo quy định pháp luật

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm có hiệu lực pháp pháp luật khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Diễm T1 là người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m² (theo đo đạc chính lý thửa số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m²), loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Phòng C1 chứng nhận ngày 18/02/2022, số công chứng 870, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD).

Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả ông Nguyễn Quốc T số tiền 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại giá trị đất với số tiền là 400.000.000đ, tổng cộng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Chi phí tố tụng: tại Tòa án cấp sơ thẩm số tiền 3.140.000đ, ông T nộp và đã nộp xong.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm số tiền 3.090.000đ bị đơn ông C nộp và đã nộp xong.

[4] Về án phí:

-Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 39.000.000đ (900.000.000đ = 36.000.000đ + 3% của phần vượt quá 800 triệu đồng là 3.000.000đ).

-Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T có bà Phạm Diễm T1 làm đại diện và bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M.

1. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo đo đạc chính lý thửa số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 715,7m²), do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả ông Nguyễn Quốc T số tiền 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại giá trị đất số tiền 400.000.000đ, tổng cộng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc T trả lại ông Nguyễn Văn C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Quốc T chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0013145, ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Hoàn trả ông Nguyễn Quốc T số tiền 11.700.000đ (mười một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M có nghĩa vụ nộp số tiền 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012404 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Buộc ông C và bà M tiếp tục nộp 38.700.000đ (ba mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0013007, ngày 11/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

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 Điều 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:

- VKSND cùng cấp;
- TAND thị xã Bình Minh;
- CCTHADS thị xã Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Ánh Bình