TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – H4 phúc

Bản án số: **442** /2025/DS-PT
Ngày: 23 - 09 - 2025
V/v " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất,tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145 /2025/TLPT- DS ngày 04 tháng 7 năm 2025 về việc :"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng tín dụng* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lữ Thị Ú, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp KG, xã P, tỉnh V).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành P7, sinh năm 1982 và bà Đặng Thị Mỹ H4, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp KG, xã P, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông P7 và bà H4: Ông Nguyễn Văn Phong, sinh năm: 1976; Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Mỏ Cày, huyện MN, tỉnh E (nay là khu phố 5, xã Mỏ Cày, tỉnh V) (Theo giấy uỷ quyền đề ngày 10/02/2025) (vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị X3, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E(nay là ấp KG, xã P, tỉnh V) (có mặt).

- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank); địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diên theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Tiến Đ - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách HDBank MB– Chi nhánh E - Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank); Địa chỉ: 67A Tỉnh lộ 882, khu phố P7 Hậu, thị trấn P, huyện MB, tỉnh E (nay là 67A Tỉnh lộ 882, khu phố P7 Hậu, xã P, tỉnh V).

Đại diện ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 3385/2024 ngày 22/08/2024 của Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Lê Thanh Tr – Chức vụ Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân.

*4. Người kháng cáo***:** Bị đơn Ông Nguyễn Thành P7và bà Đặng Thị Mỹ H4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Lữ Thị Ú trình bày:

Bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 406, tờ bản đồ số 6, đất toạ lạc tại ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E; sau đó bà có làm thủ tục để tách thửa đất nêu trên thành 04 thửa đất (425, 426, 427 và 428), bà có làm thủ tục tặng cho con gái thửa đất 426 và 428; còn lại thửa 425 và 427. Ngày 05/02/2023 bà có làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 427 bằng giấy tay cho ông Nguyễn Thành P7 với giá trị thửa đất là 1.700.000.000 đồng, ngang 10m, dài hết đất. Do bà có nợ ông P7 số tiền 940.000.000 đồng (trong đó có 350.000.000 đồng là vốn gốc và 590.000.000 đồng lãi suất), ngoài nợ ông P7 thì bà còn có nợ bà Nguyễn Thị X3 số tiền vay 400.000.000 đồng. Bà, ông P7 và bà Xê thoả thuận ông P7 có nghĩa vụ trả tiền vay cho bà Xê thay cho bà để trừ vào tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, tổng số tiền nợ của bà được cộng gộp nợ bà Xê và nợ ông P7 lại là 1.340.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng thửa đất số 427. Do đó, ông P7 còn phải tiếp tục trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 360.000.000 đồng, thời hạn trả là 12 tháng (05/02/2024). Ngày 06/9/2023 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 427 có công chứng tại Văn Phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân (do trước đây ngày 05/02/2023 lập giấy tay chưa đúng thủ tục) để bà chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa đất còn chừa lại 02m. Do 02m phần đất hai bên thoả thuận chừa lại diện tích còn nhỏ không tách thửa ra sổ được nên hai bên có lập một giấy tay chừa lại 02 m ngang này để khi nào ông P7 chuyển nhượng đất hoặc có tiền sẽ trả và chuyển nhượng luôn cả phần 02m còn lại này nhưng về mặt giấy tờ thì ông P7 đứng tên toàn bộ thửa đất số 427. Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông P7 và bà H4 phải liên đới trả số tiền chuyển nhượng còn nợ là 360.000.000 đồng và liên đới hoàn trả giá trị của 02m ngang, dài hết đất, diện tích là 74,25m^2 thửa 427A thuộc một phần thửa đất 427, tờ bản đồ số 6, đất toạ lạc tại

ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E theo Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/11/2024 với số tiền là 334.125.000 đồng, được biết giá đất Hội đồng định giá đã định là 4.500.000 đồng/01m^2. Tổng số tiền bà yêu cầu ông P7 và bà H4 liên đới trả cho bà là 694.125.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bà có nhận được biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản cũng như Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất, bà không có ý kiến hay khiếu nại

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn **ông Nguyễn Thành P7và bà Đặng Thị Mỹ H4** ***trình bày:***

Ngày 05/02/2023 bà Út có thoả thuận cầm cố một phần thửa đất 406 (nay là thửa 427, tờ bản đồ số 6), diện tích 449m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E cho chúng tôi với số tiền 1.700.000.000 đồng; hai bên có lập giấy tay với tiêu đề "Hợp đồng mua bán". Chúng tôi đã giao cho bà Út số tiền 1.340.000.000 đồng (trong đó có tiền của chúng tôi là 940.000.000 đồng và chúng tôi mượn thêm của bà Nguyễn Thị X3 số tiền 400.000.000 đồng); hai bên thoả thuận khi nào bà Út lên thổ cư và bán nền xong thì thanh toán cho chúng tôi, thời hạn là 12 tháng. Hai bên thoả thuận lãi suất bằng lời nói là 1,66%/tháng. Đến ngày 06/9/2023, bà Út ký hợp thức hoá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân và chúng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/9/2023. Hiện chúng tôi thế chấp thửa đất số 427 cho Ngân hàng HDBank huyện MBđể vay số tiền 800.000.000 đồng đến nay chưa tất toán với Ngân hàng. Chúng tôi có tạm quản lý thửa đất đến cuối tháng 9/2023, chôn trụ xi măng, rào lưới B40 với tổng chi phí khoảng 20.000.000 đồng. Khoảng tháng 10/2023 bà Út không đồng ý cho chúng tôi quản lý đất nên chúng tôi không tiếp tục giao cho bà Út số tiền 360.000.000 đồng. Bà Út cũng không thực hiện nghĩa vụ đóng lãi và trả tiền vốn gốc cho chúng tôi đến nay. Nay chúng tôi yêu cầu Toà án giải quyết:

Chúng tôi đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2023 giữa chúng tôi và bà Út. Đề nghị Toà án kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 6, diện tích 449m^2 đất loại trồng cây lâu năm, toạ lạc tại ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E để cấp đất lại cho bà Út theo đúng quy định.

Riêng tiền vay Ngân hàng HDBank thì chúng tôi đồng ý tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng không liên quan đến bà Út.

Yêu cầu Toà án buộc bà Út trả lại cho chúng tôi tổng số tiền 1.807.124.000 đồng (trong đó có 1.340.000.000 đồng đã nhận và yêu cầu tính lãi từ ngày 05/02/2023 cho đến ngày Toà án đưa vụ kiện xét xử xử sơ thẩm với mức lãi suất 1,66%/tháng. Tạm tính từ ngày 05/02/2023 đến ngày 05/11/2024 với số tiền là 467.124.000 đồng). Ngoài ra, yêu cầu buộc bà Út phải hoàn trả lại cho chúng tôi số tiền 20.000.000 đồng là tiền thuê nhân công, bơm cát mua vật tư rào thửa đất 427, chúng tôi không yêu cầu tính lãi.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 23/5/2025 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Phong trình bày: Ông P7, bà H4 xin rút phản tố đã nộp cho Toà án trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NguyễnThị X3 ***trình:***

Ngày 05/02/2023 bà Út có viết giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Thành P7 một phần thửa đất số 406 với giá là 1.700.000.000 đồng. Trước khi bán thửa đất cho ông P7 thì bà Út có nợ bà số tiền 400.000.000 đồng. Ba bên gồm bà, ông P7 và bà Út có ngồi lại để thoả thuận tiền bạc mua bán thửa đất nêu trên và trả số tiền nợ cho bà. Qua bàn bạc ba bên thống nhất, ngoài số tiền nợ giữa bà Út và ông P7 là 940.000.000 đồng thì ông P7 còn phải gánh thêm số tiền nợ giữa bà và bà Út để cấn trừ vào tiền ông P7 mua đất của bà Út, nên cùng ngày có viết giấy nợ, nợ con gái bà là Nguyễn Thị Huỳnh Xuân, thời hạn trả là 05/02/2024 và lãi suất mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Phía bà Út cũng có viết giấy xoá nợ với ông P7 trong đó có nội dung chuyển nợ từ bà Út sang ông P7 nợ bà số tiền 400.000.000 đồng. Sau đó, do số tiền 400.000.000 đồng là của bà và con gái bà nên "Giấy nợ" mà ông P7 viết với con gái của bà là Nguyễn Thị Huỳnh Xuân không đúng nên ông P7 có viết lại "Giấy nợ" có nội dung nợ bà số tiền 400.000.000 đồng, thời gian thanh toán là 5/2/2024. Số tiền này không liên quan đến bà Xuân vì bà Xuân đã tặng cho bà. Trong thời gian qua thì ông P7 và bà H4 có đóng lãi cho bà được số tiền 20.000.000 đồng. Đến hạn ông P7 và bà H4 không trả nợ nên bà yêu cầu ông P7 và bà H4 cùng liên đới hoàn trả số tiền còn nợ là 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi là Ngân hàng)***, có người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng ông Lê Thanh Truyền trình bày như sau:*

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh tỉnh E đã cho ông Nguyễn Thành P7 và vợ là bà Đặng Thị Mỹ H4 vay tiền theo các nội dung như sau:

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 28382/23MN/HĐTD ngày 13/10/2023, số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng: 800.000.000 đồng; ngày ký vay: 13/10/2023; Thời hạn vay: 12 tháng, Từ ngày 03/10/2024 đến ngày 02/10/2025; Lãi suất vay trong hạn: 11,5 %/năm; Phương thức áp dụng: Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên nhận nợ nhận tiền vay. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay các kỳ thay đổi Lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4,5%/năm. Trong đó: Lãi suất LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm thông thường của Khách hàng cá nhân, lĩnh lãi cuối kỳ có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 13 tháng do HDBank công bố hoặc niêm yết tại thời điểm xác định lãi suất. Khoản vay thẻ tín dụng hạn mức 80.000.000 đồng. Mục đích vay: Cho vay nông nghiệp – Bổ sung vốn trồng và sản xuất cây giống (thanh toán tiền mua mít giống, mụn dừa...)

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên là:

Tài sản 01: Bất động sản tọa lạc tại thửa số 427, tờ bản đồ số 6, địa chỉ:

ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 113296, Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: VP04922 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 19/09/2023; Bất động sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 21205/23MN/HĐBĐ ngày 13/10/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Đức Toàn, số công chứng 2317, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC-HĐGD. Công chứng ngày 13/10/2023, có đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MB, tỉnh E; thời điểm đăng ký: ngày 13/10/2023.

Bất động sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 21535/23MN/HĐBĐ ngày 13/10/2023 tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh – Chi Nhánh E.

***Tài sản 02**:* Bất động sản tọa lạc tại thửa số 1391, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 900680, Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: CH06469 do Uỷ ban nhân dân huyện MB, tỉnh E cấp ngày 03/01/2013. Tính đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 28382/23MN/HĐTD ngày 13/10/2023, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 28382/23MN/HĐTD/KUUNN02 ký ngày 02/10/2024. Đến ngày 23/5/2025, tổng số tiền bao gồm khoản vay của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 còn nợ Ngân hàng là: 947.521.610 đồng (trong đó: khoản vay thế chấp: Gốc trong hạn: 800,000,000 đồng; Lãi trong hạn: 62.128.220 đồng; Lãi quá hạn (lãi chậm trả lãi): 671.297 đồng; Khoản vay thẻ: Gốc trong hạn: 67,007, 657 đồng; Lãi trong hạn: 6.088.151 đồng; Lãi quá hạn (lãi chậm trả lãi): 430.152 đồng);

Nhận thấy ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 28382/23MN/HĐTD ngày 13/10/2023, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 28382/23MN/HĐTD/KUUNN02 ký ngày 02/10/2024 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ ký ngày 04/01/2024. Vì vậy, HDBank tiến hành khởi kiện thu hồi nợ ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4. Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM (HDBank) kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4: Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 liên đới phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho HDBank theo hợp đồng tín dụng số 28382/23MN/HĐTD ngày 13/10/2023, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 28382/23MN/HĐTD/KUUNN02 ký ngày 02/10/2024 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ ký ngày 23/5/2025 với tổng số tiền là: 947.521.610 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 liên đới phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 24/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng

được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 tại HDBank, thì ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Do hoà giải không thành, Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V) đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V) đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị Ú.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lữ Thị Ú số tiền 694.125.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X3.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X3 số tiền vốn vay là 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) số tiền tính đến ngày 23/5/2025 với tổng số tiền là: 947.521.610 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 liên đới phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 24/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 tại HDBank, thì ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ. *(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/06/2025 Toà án nhân dân huyện MBnhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4. Nội dung kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MN. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện

của nguyên đơn Lữ Thị Ú về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 406; đồng thời buộc bà Út có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 1.340.000.000 đồng và tiền lãi 1,66%/tháng tính từ ngày 05/02/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử sơ thẩm với mức lãi 1,66%/tháng; bác đơn yêu câu độc lập của người có quyên lợi, nghĩa vụ liên qua Nguyễn Thị X3, chúng tôi không đồng ý trả cho bà Xê số tiên 400.000.000 đông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 vẫn giữa nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Lữ Thị Ú buộc bà Út có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 1.340.000.000 đồng và tiền lãi 1,66%/tháng tính từ ngày 05/02/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử sơ thẩm; bác đơn yêu cầu độc lập của người có quyên lợi, nghĩa vụ liên qua Nguyễn Thị X3.

Nguyên đơn bà Lữ Thị Ú, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X3 không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MB.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V) theo hướng sửa phần giá trị diện tích đất thỏa thuận 2m ngang theo đo đạc thực tế giảm giá trị là 331.650.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của

Ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Phong có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung : Nguyên đơn bà Lữ Thị Ú có bán cho ông Nguyễn Thành P7 thửa đất 427 tờ bản đố số 6 toạ lạc tại ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E với giá là 1.700.000.000 đồng. Do bà Út thiếu nợ ông P7 940.000.000 đồng, nợ bà Nguyễn Thị X3 400.000.000 đồng nên các bên thỏa thuận bán đất để trừ nợ, sau khi khấu trừ ông P7 trả cho bà Xê thay bà Út 400.000.000 đồng và ông P7 còn nợ lại bà Út 360.000.000 đồng tiền bán đất chưa thanh toán. Bà Út căn cứ vào Hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2023 giấy tay, giấy xóa nợ ngày 05/02/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/9/2023, văn bản cam kết ngày 06/09/2023 để yêu cầu giải quyết buộc ông P7 và bà H4 phải liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 360.000.000 đồng và liên đới hoàn trả giá trị của 02m ngang, dài hết đất, diện tích là 74,25m^2 thửa 427A thuộc một phần thửa đất 427, tờ bản đồ số 6, đất toạ lạc tại ấp KG, xã Pm, huyện MB, tỉnh E theo Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/11/2024 với số tiền là 334.125.000 đồng. Tổng số tiền bà yêu cầu ông P7 và bà H4 liên đới trả cho bà là 694.125.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không có nhận chuyển nhượng đất từ bà Út, mà bản chất là hợp đồng vay tiền, nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc bà Út có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 1.340.000.000 đồng và tiền lãi 1,66%/tháng tính từ ngày 05/02/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử sơ thẩm; Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị X3 ông P7, bà H4 cho rằng đã trã xong tiền nên không đông ý trả nợ cho bà Nguyễn Thị X3.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4:

[3.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/9/2023: Xét thấy, trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/9/2023, thì giữa bà Út, ông P7 có lập giấy tay Hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2023 giấy tay, giấy xóa nợ ngày 05/02/2023, nội dung bà Út có bán cho ông P7 thửa đất 406 (nay là thửa 427 tờ bản đố số 6) với giá là 1.700.000.000 đồng, các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ, các bên đã giao nhận tiền và khấu trừ nợ theo giấy xóa nợ ngày 05/02/2023 thì ông P7 còn nợ lại bà Út 360.000.000 đồng tiền bán đất. Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng thì ngày 06/9/2023 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 427 có công chứng tại Văn Phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân. Hiện nay ông Nguyễn Thành P7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng đất.

Như vậy xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/9/2023 được lập thành văn bản có công chứng theo quy định. Nội dung của hợp đồng tuy ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế các bên mua bán là 1.700.000.000 đồng và việc thanh toán tiền thực hiện theo thỏa thuận giấy xóa nợ ngày 05/02/2023. Về thực hiện hợp đồng các bên đã giao nhận đất xong, bị đơn đã thực hiện quyền của mình đối với tài sản chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng đất, các bên đã

thực hiện nghĩa vụ hơn 2/3 hợp đồng. Nên có căn cứ xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/9/2023 là hợp pháp.

Bị đơn mua đất chưa thanh toán đủ tiền cho bà Út mà chỉ mới đã trả số tiền chuyển nhượng là 1.340.000.000 còn nợ lại 360.000.000 đồng theo giấy xóa nợ ngày 05/02/2023 đồng nên bị đơn còn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiếp số tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn là phù hợp.

Bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Út nợ tiền vay của ông P7, bà H4 và cầm cố một phần thửa đất 406 (nay là thửa 427, tờ bản đồ số 6). Tuy nhiên bị đơn ông P7, bà H4 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị Ú là có cơ sở.

[3.2] Về Văn bản cam kết ngày 06/09/223: Quá trình công khai chứng cứ văn bản cam kết ngày 06/09/223, bị đơn không phản đối tài liệu này thì xem đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Nội dung thoả thuận của các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chừa lại 2m ngang dưới diện tích tối thiểu tách thửa nhưng thực tế phần này hiện nay thuộc quyền sử dụng đất của ông P7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cần buộc các ông P7, bà H4 phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là giá trị đất phù hợp. Tuy nhiên, diện tích đất để tính giá trị bồi thường cấp sơ thẩm tính diện tích 74,25m^2 là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý lấy diện tích 2m ngang theo kết quả đo đạc thực tế là 73,7m^2 thuộc thửa 427A, tờ bản đồ số 6. Như vậy, giá trị đất theo định giá là 73,7m^2 x 4.500.000 đồng/01m^2 = 331.650.000 đồng . Do sai sót trong về diện tích trong tính toán nên chỉ khác phục nên buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lữ Thị Ú số tiền 2m đất chừa lại với số tiền 331.650.000 đồng là phù hợp.

[3.2] Về kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X3:

Đối với khoản tiền vay là 400.000.000 đồng mặc dù xuất phát từ món nợ bà Út vay của bị đơn. Tuy nhiên, tại "Giấy xoá nợ" do nguyên đơn cung cấp, các "Giấy nợ" do bà Xê cung cấp cũng như lời khai tại bản khai ngày 05/11/2024 các bị đơn cũng thừa nhận việc các bên có thoả thuận chuyển giao nợ từ bà Út sang ông P7 phù hợp quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông P7, bà H4 kháng cáo cho rằng đã trả nợ xong cho bà Xê nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền vay cho bà Xê là 400.000.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Ghi nhận bà Xê không yêu cầu tính lãi suất.

Đối với những nội dung khác không bị kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Cần giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V).

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- *Về án phí:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng) số tiền 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (tranh chấp giá trị đất là 691.650.000 đồng) là 20.000.0000 đồng + (4% x 291.650.000 đồng) = 31.666.000đồng (ba mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng)

Do yêu cầu độc lập của bà Xê được chấp nhận nên buộc bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của Ngân được chấp nhận nên buộc các bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 947.521.610 đồng = 36.000.000 đồng + 3% x (147.521.610 đồng) = 40.426.000 đồng.

Tổng án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải chịu là 92.392.000 đồng (chín mươi hai triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Lữ Thị Ú số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0004500, số 0004499 cùng ngày 10/10/2024 và số 0009317 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MB, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – V).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.800.000 đồng theo biên lai thu số 0009408 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MB, tỉnh E.

Bà Nguyễn Thị X3 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

- *Về chi phí tố tụng khác:* Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá và trích lục tổng số tiền 3.990.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm nộp xong cần buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.990.000 đồng.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số56/2025/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - V).

Căn cứ các Điều 26, 35 và 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 292, 295, 298, 299, 301, 303, 307, 317, 318, 322, 323, 328, 401, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 105, 106, 166, 167, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Căn cứ các Điều 90, 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 26 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; Căn cứ các Điều 7, 8 và 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị Ú.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lữ Thị Ú số tiền 691.650.000 đồng (sáu trăm chín mươi mốt triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), Ghi nhận bà Lữ Thị Ú không yêu cầu tính lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X3.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X3 số tiền vốn vay là 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) số tiền tính đến ngày 23/5/2025 với tổng số tiền là: 947.521.610 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 liên đới phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 24/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 21535/23MN/HĐBĐ ngày 13/10/2023 và hợp đồng thế chấp số 21205/23MN/HĐBĐ ngày 13/10/2023 để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 tại HDBank, thì ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ. *(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)*

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí:

Ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 phải chịu liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là là 92.392.000 đồng (chín mươi hai triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Lữ Thị Ú số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0004500, số 0004499 cùng ngày 10/10/2024 và số 0009317 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MB, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – V).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.800.000 đồng theo biên lai thu số 0009408 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MB, tỉnh E.

Bà Nguyễn Thị X3 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

4.2 Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá và trích lục tổng số tiền 3.990.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm nộp xong cần buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.990.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thành P7 và bà Đặng Thị Mỹ H4 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0009517, 0009518 cùng ngày 04/06/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện MB(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - V).

6. 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND khu vực 6;
- VKSND tỉnh V;
- Phòng THADS khu vực 6 ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâ Thị Thu Hương