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

Bản án số: 816/2025/DS-PT
Ngày: 02-12-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng

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 Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Ông Võ Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 11 và 02 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 440/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1208/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện C, Tiền Giang. (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Minh Hoàng H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, khu phố D, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp)

- *Bị đơn:*

1. Đoàn Văn P, sinh năm 1971;

2. Phan Thị N1, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện uỷ quyền của ông P: Võ Trương Minh T, sinh năm 1995; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Tháp)

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

1. Đoàn Duy L, sinh năm 2002; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

2. Ngân hàng N2;

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, TP Hà Nội. (nay là phường G, TP Hà Nội)

Đại diện theo pháp luật: Phạm Toàn V – chức vụ: Tổng Giám đốc;

Đại diện theo uỷ quyền: Trần Hoài M – chức vụ: Giám đốc ngân hàng N2 chi nhánh huyện C.

Uỷ quyền lại: Nguyễn Thị T1 - chức vụ: Phó giám đốc ngân hàng N2 chi nhánh huyện C. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số H, Ô, khu A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Đoàn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Minh Hoàng H trình bày:* Vào ngày 20/10/2008, vợ chồng ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 có bán cho bà N phần đất diện tích hơn 1.600m^2, đất vườn do ông P đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, đất toạ lạc: tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này có số thửa 382, tờ bản đồ TAM-C, diện tích 1.677m^2, loại đất: ĐM. Sau đó, ông P bà N1 được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ với thửa đất mới 377, tờ bản đồ 16, diện tích 1.558m^2, đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy H00210 do UBND huyện C cấp cho ông P bà N1 ngày 13 tháng 7 năm 2009.

Giá chuyển nhượng là 87.500.000 đồng. Ông P bà N1 đã nhận đủ tiền, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất trống. Sau khi ông P bà N1 viết giấy tay thì bà N đã giao tiền còn ông P bà N1 giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ. Bà N đã nhận

đất canh tác trồng thanh long từ tháng 10/2008 cho đến nay. Đến đầu tháng 11/2008, ông P đến gặp bà N mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay tiền. Ông P hứa trong thời gian vài tháng sẽ trả tiền vay, lấy giấy chứng nhận QSDĐ về để làm giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ cho bà N. Sau đó, bà N nhiều lần liên hệ với ông P bà N1 yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà N theo quy định của pháp luật nhưng ông P bà N1 cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Bà N nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông P bà N1 năm 2008, không có việc cầm cố để vay tiền. Ông P và bà N1 cùng bà N thoả thuận chuyển nhượng và đã giao quyền sử dụng đất cho bà N canh tác năm 2008 và có đưa luôn bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nhưng sau đó ông P bà N1 nói cho mượn lại bản chính giấy chứng nhận để họ làm thủ tục sang tên cho bà N nhưng đến nay đã nhiều năm mà ông bà vẫn không làm thủ tục sang tên mặc dù bà N đã nhắc nhở nhiều lần. Hiện nay, bà N đang quản lý sử dụng đất và trồng thanh long trên đất. Bà N đã canh tác, trồng thanh long từ tháng 10/2008 cho đến nay.

Nay bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 20/10/2008 được ký kết giữa bà N với vợ chồng ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 do UBND huyện C cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009.

** Bị đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Trương Minh T trình bày:* Ông P bà N1 không thống nhất với lời trình bày của bà N, ông bà không có chuyển nhượng QSDĐ cho bà N. Vào ngày 20/10/2008 do vợ chồng ông bà không có tiền nên có vay của bà N số tiền 87.500.000 đồng. Vợ chồng ông P bà N1 có cầm cố cho bà N đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009. Ông P bà N1 đã giao cho bà N thửa đất trên quản lý, canh tác từ ngày 20/10/2008 cho đến nay, thời hạn cầm cố là khi nào có tiền sẽ chuộc lại. Ông P bà N1 không có giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N. Ông P bà N1 thừa nhận toàn bộ cây trồng, trụ thanh long và các công trình khác trên thửa đất 377 là của bà N. Tờ giấy bán đất ngày 20/10/2008 là do ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị N1 viết và ký tên nhưng đây là hợp đồng cầm cố. Nay ông P bà N1 yêu cầu:

- Huỷ tờ giấy bán đất 20/10/2008 giữa vợ chồng ông P bà N1 với bà N vì đây là hợp đồng cầm cố để vay tiền chứ không bán đất.

- Yêu cầu bà N giao trả lại cho ông P bà N1 với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009.

- Ông P bà N1 sẽ trả lại cho bà N 87.500.000 đồng. Cây trồng, tài sản cũng như các công trình trên đất thì ông P bà N1 sẽ hoàn giá trị cho bà N.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng N2 thì ông P bà N1 không đồng ý trả vì chưa vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Ông bà đã giao bản chính giấy chứng QSDĐ cho ngân hàng giữ để làm tin khi vay tiền.

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

- Ông Đoàn Duy L có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Trương Minh T trình bày: Vào năm 2012, ông L được cha mẹ là ông P bà N1 kể lại vào năm 2008 do không có tiền làm ăn nên ông P bà N1 có đến gặp bà N để vay tiền, bà N đồng ý cho vay nhưng phải có tài sản bảo đảm cầm cố cho bà N. Do cần tiền nên ông P bà N1 đồng ý cầm cố cho bà N thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558m^2, đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang, số tiền vay 87.500.000 đồng nên ông P bà N1 phải giao tài sản cầm cố cho bà N quản lý sử dụng, canh tác khi nào ông P bà N1 có tiền trả lại cho bà N thì bà N sẽ trả lại đất. Thửa đất 377 nêu trên ông P bà N1 đã giao cho bà N quản lý, canh tác sử dụng từ tháng 11/2008 cho đến nay.

Năm 2022 ông L, ông P bà N1 có vay của ngân hàng N2 - chi nhánh huyện C số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn vay 3 năm (tức đến tháng 8 năm 2025) mới hết hạn, khi vay thì ông L, ông P bà N1 đã đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 do UBND huyện C cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009 cho ngân hàng giữ, không ký hợp đồng thế chấp, chỉ đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ngân hàng giữ làm tin. Nay ngân hàng kiện yêu cầu ông L, ông P bà N1 trả tiền thì ông L không đồng ý vì chưa đến hạn, bên vay tiền chưa vi phạm nghĩa vụ.

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

- Ngân hàng N2 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ngày 18 tháng 8 năm 2022 ngân hàng N2 - chi nhánh huyện C có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Đoàn Duy L, ông Đoàn văn P, bà Phan Thị N1 (đại diện uỷ quyền của ông P bà N1 là ông L), hợp đồng tín dụng số 6904 – LAV – 202203997, số tiền vay 60.000.000 đồng. Theo giấy xác nhận nợ số 6904 – LDS – 202205367 ngày 23/8/2022 được phân làm 03 kỳ trả nợ gốc và 06 kỳ trả nợ lãi, thời hạn trả nợ cuối cùng ngày 18/8/2025, hiện nay ông L, ông P bà N1 còn nợ số tiền gốc 59.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 480.082 đồng. Khi vay ông L, ông P bà N1 có đưa cho ngân hàng giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 do UBND huyện C cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009. Ngân hàng giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ chứ không có ký hợp đồng thế chấp, ngân hàng giữ hộ, giữ làm tin. Mặc dù chưa đến hạn trả nợ nhưng bà N kiện ông P bà N1 ảnh hưởng đến quyền lợi ngân hàng nên nay ngân hàng căn cứ vào Điều 6 Hợp đồng tín dụng yêu cầu ông L, ông P, bà N1 trả cho ngân hàng số tiền vốn 59.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng tín

dụng. Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông P bà N1 khi ông P, bà N1, ông L trả nợ xong cho ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp) đã căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 27 Luật đất đai 2024; Án lệ số 55/2022 được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558,0m^2 (qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2), loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 cấp cho ông P bà N1 ngày 13/7/2009.

1.2. Bà N được quyền sử dụng đối với diện tích 1.557,6m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc ấp ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 378 (Huỳnh Thị Mộng T2);

Phía Tây giáp thửa 5 (Đoàn Văn T3);

Phía Nam giáp thửa 6 (Đoàn Hoài P1);

Phía Bắc giáp đường bê tông và thửa 359 (Nguyễn Văn L1);

(Kèm theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 08/10/2024)

1.3. Bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 về việc huỷ tờ giấy viết tay ngày 20 tháng 10 năm 2008.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 về việc yêu cầu bà N giao trả đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558,0m^2 (qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2), loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2.

Buộc ông P, bà N1, ông L có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền vốn 59.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 02/6/2025 là 1.914,671 đồng.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, ông P, bà N1, ông L còn phải chịu lãi theo thoả thuận tại HĐTD số 6904 - LAV – 202203997 ngày 18/8/2022 từ ngày 03/6/2025 đến ngày ông P, bà N1, ông L hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Buộc ngân hàng N2 phải trả cho ông P bà N1 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558,0m^2 (qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2), loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 cấp cho ông P bà N1 ngày 13/7/2009 để ông P bà N1 làm thủ tục sang tên cho bà N theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 11/6/2025, bị đơn Đoàn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện C (nay là TAND khu vực 1 - Đồng Tháp). Yêu cầu cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 – Chi nhánh C.

Đại diện phía nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phía bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn P. Đối với phần nợ của ngân hàng, giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía ngân hàng có văn bản xác nhận anh Đoàn Duy L đã tất toán phần nợ ngân hàng nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần buộc ông P, bà N1, ông L có nghĩa vụ trả tiền vay và lãi cho ngân hàng, không tính án phí đối với phần nợ này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 20/10/2008 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích thực tế 1.557,6m^2, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 do UBND huyện C cấp cho ông P và bà N1 ngày 13/7/2009; bị đơn phản tố yêu cầu Huỷ giấy bán đất 20/10/2008, Yêu cầu bà N giao trả lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.557,6m^2; Ngân hàng N2 yêu cầu ông L, ông P, bà N1 trả cho ngân hàng số tiền vốn 59.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng"* và thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 02/6/2025 Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 11/6/2025, ông Đoàn Văn P kháng cáo bản án sơ thẩm là trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối tượng các bên tranh chấp là thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích thực tế 1.557,6m^2, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C. Phía nguyên đơn xác định đã nhận chuyển nhượng và canh tác phần đất này từ thời điểm 2 bên xác lập giấy tay mua bán (20/10/2008), còn phía bị đơn cho rằng chỉ cầm cố chứ không chuyển nhượng cho bà N. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn không có cơ sở bởi lẽ, tại giấy bán đất ngày 20/10/2008 (bút lục 04) do chính ông P lập thể hiện *"... em có bán miến đất vuông bán theo miến đất theo sổ đỏ..."*; phần cuối giấy lại ghi: *"em mượn lại cuốn sổ đỏ, sao nầy em trả tiền, em làm giấy tờ luông"* trong giấy tay này phía bà N1 cũng có tham gia ký kết, như thể đã thể hiện rõ ý chí của ông P là bán (chuyển nhượng) chứ không phải cầm cố phần đất tranh chấp. Mặt khác, sau khi lập giấy mua bán (ngày 20/10/2008) thì bà N đã giao đủ tiền nêu trong giấy mua bán (87.500.000đ), phía bị đơn cũng đã giao đất cho bà N canh tác từ năm 2008, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự nhưng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì giao dịch đó được công nhận, trong trường hợp này các bên đã thực hiện việc giao tiền, nhận đất canh tác, chỉ chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng về mặt hình thức, Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật.

Phía bị đơn cho rằng chỉ cầm cố nhưng không có chứng cứ, tài liệu chứng minh, trong giấy tay ngày 20/10/2008 cũng không nêu thời gian, giá chuộc, trong suốt thời gian từ năm 2008 đến nay cũng chưa lần nào yêu cầu được chuộc lại phần đất này. Như đã phân tích trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2008 giữa bà N với anh P, chị N1 được công nhận hiệu lực nên yêu cầu phản tố Huỷ giao dịch mua bán đất lập 20/10/2008, và buộc bà N giao trả đất cũng không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía ngân hàng có đơn xin giải quyết vắng mặt, đồng thời xác định phía anh L (con ông P) đã tất toán xong nợ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần quyết định của án sơ thẩm đối với ngân hàng đã thực hiện xong nên cần sửa án và do phía ông P đã thanh toán xong nợ nên án phí đối với phần này các đương sự không phải gánh chịu.

Phía ông P kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng minh, án sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, là phù hợp pháp luật nên yêu cầu kháng cáo này không được chấp nhận.

Quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn P.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp)

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 27 Luật đất đai 2024; Án lệ số 55/2022 được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558,0m^2 (qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2), loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền

Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00210 cấp cho ông P bà N1 ngày 13/7/2009.

1.1. Bà N được quyền sử dụng đối với diện tích 1.557,6m^2, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc ấp ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 378 (Huỳnh Thị Mộng T2);

Phía Tây giáp thửa 5 (Đoàn Văn T3);

Phía Nam giáp thửa 6 (Đoàn Hoài P1);

Phía Bắc giáp đường bê tông và thửa 359 (Nguyễn Văn L1);

(Kèm theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 08/10/2024)

1.2. Bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 về việc huỷ tờ giấy viết tay ngày 20 tháng 10 năm 2008.

2.1 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn P và bà Phan Thị N1 về việc yêu cầu bà N giao trả đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.558,0m^2 (qua đo đạc thực tế 1.557,6m^2), loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí: Ông Đoàn Văn P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số 0008945 ngày 11/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Tháp) nên xem như đã nộp xong.

Ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị N1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 2.788.000đ ông P, bà N1 đã nộp theo biên lai thu số 0007598 ngày 24/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Tháp) nên được hoàn lại 2.488.000đ.

H1 lại cho Ngân hàng N2 1.511.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008253 ngày 19/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Tháp).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án

dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 02/12/2025 có mặt bà N, anh T.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 1 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng