

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 17/2026/DS-PT

Ngày 29-01-2026

V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản,
yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và
giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Nguyệt

Bà Nguyễn Thị Hoa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Mi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:**
Bà Hoàng Thanh Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2025/TLPT- DS ngày 27 tháng 11
năm 2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của
Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2025/QĐ-PT ngày
30 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2026/QĐ-PT ngày 23
tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Hoàng Kim V, sinh năm 1977; căn cước công dân (viết tắt là
CCCD) số 020077013*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội,
Bộ Công an cấp ngày 06-9-2021; có mặt.

2. Bà Trình Thị K, sinh năm 1977; CCCD số 020177005*** do Cục Cảnh
sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-6-2021; vắng
mặt.

Cùng địa chỉ: Số 53, đường P, khối 4, phường K, tỉnh Lạng Sơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Kim V: Bà Lương Thị Kim M, Luật sư Văn phòng Luật sư K, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 11, đường C, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- **Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Bà Đào Thị H (Đào Thu H), sinh năm 1965; CCCD số 020165001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 10-8-2023; địa chỉ: Số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1964; CCCD số 024064001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 11-4-2024; địa chỉ: Khối 9, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Quang V, sinh năm 1969; CCCD số 020069001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24-4-2021; địa chỉ: Số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1964; CCCD số 024064001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 11-4-2024; địa chỉ: Khối 9, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 53, đường P, khối 4, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Anh Vũ Quang Đ (Minh Q), sinh năm 1990; vắng mặt.

4. Chị Vũ Quỳnh T, sinh năm 1993; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị H, là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo nguyên đơn trình bày:

Tháng 7-2019 bà Đào Thị H hỏi ông Hoàng Kim V vay 850.000.000 đồng, hai bên thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 39, diện tích 121,7m², tờ bản đồ 28 phường T, tỉnh Lạng Sơn; trên đất có tài sản là nhà cấp 4 mà gia đình bà Đào Thị H đang quản lý sử dụng; địa chỉ số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) hộ bà Chữ Thị M vào ngày 10-12-2001 (gọi tắt là thửa đất số 39). Theo đó, ngày 24-7-2019, cụ Chữ Thị M, ông Vũ Quang V, bà Đào Thị H, anh Vũ Quang Đ và chị Vũ Quỳnh T với ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 39; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, ngày 25-7-2019 bà Đào Thị H và ông Hoàng Kim V ký Giấy xác nhận vay tiền có nội dung: Bà Đào Thị H vay

ông Hoàng Kim V 850.000.000 đồng, lãi xuất 15%/ năm; thoả thuận làm giấy chuyển nhượng đất mang tên chủ hộ Chử Thị M; mỗi tháng bà Đào Thị H có trách nhiệm trả cả gốc và lãi là 30.000.000 đồng, khi nào bà Đào Thị H trả đủ cả gốc và lãi, ông Hoàng Kim V có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất trả lại đất mang tên Chử Thị M cho bà Đào Thị H.

Ngày 15-8-2019 vợ chồng ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 39.

Đến cuối năm 2020 bà Đào Thị H hỏi vay thêm 3.000.000.000 đồng. Ông Hoàng Kim V nói với bà Đào Thị H, nếu vay số tiền lớn như vậy thì phải vay Ngân hàng, nếu bà Đào Thị H đồng ý sẽ thế chấp đất thửa số 39 tại Ngân hàng, vợ chồng ông Hoàng Kim V sẽ đứng tên trên Hợp đồng tín dụng để vay tiền hộ bà Đào Thị H nhưng bà Đào Thị H phải có nghĩa vụ trả lãi hàng tháng và trả nợ gốc cho Ngân hàng khi đến hạn thanh toán; bà Đào Thị H đồng ý.

Ngày 11-12-2020 ông Hoàng Kim V thực hiện thủ tục thế chấp thửa đất số 39 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Lạng Sơn để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Bà Đào Thị H nhận số tiền 3.000.000.000 đồng với vợ chồng ông Hoàng Kim V. Sau khi vay, bà Đào Thị H trả lãi cho Ngân hàng được vài tháng đầu, sau đó bà Đào Thị H không trả lãi nên ông Hoàng Kim V phải trả tiền lãi thay cho bà Đào Thị H vì hợp đồng tín dụng đứng tên vợ chồng ông Hoàng Kim V.

Ngày 10-10-2021, ông Hoàng Kim V và bà Đào Thị H chốt số nợ bao gồm: nợ cũ, nợ mới và cả lãi mà ông Hoàng Kim V đã trả thay cho bà Đào Thị H. Bà Đào Thị H ghi vào phần tiếp theo của Giấy xác nhận vay tiền đề ngày 25-7-2019: Tổng tiền vay cả cũ và mới, tiền lãi là 3.160.000.000 đồng; bà Đào Thị H đồng ý cho ông Hoàng Kim V0000cầm Ngân hàng, lúc nào có tiền thì chuộc, nếu không thì sẽ chuyển nhượng theo giá thị trường. Ông Hoàng Kim V yêu cầu bà Đào Thị H phải thu xếp để trả Ngân hàng vì sắp đến hạn thanh toán cả gốc và lãi nhưng bà Đào Thị H không trả được nợ. Để giữ uy tín với Ngân hàng buộc ông Hoàng Kim V phải đi vay tiền chỗ khác để tất toán với Ngân hàng và giải chấp.

Sau đó, ông Hoàng Kim V đã nhiều lần yêu cầu bà Đào Thị H trả nợ nhưng không có kết quả. Ngày 22-6-2022, hai bên chốt số nợ là 3.400.000.000 đồng được thể hiện tại Giấy vay tiền đề ngày 22-6-2022 do bà Đào Thị H viết và ký.

Ngày 25-3-2023 ông Hoàng Kim V đến nhà bà Đào Thị H yêu cầu trả nợ cả gốc và lãi là 3.850.000.000 đồng. Lúc này, ông Hoàng Kim V mới biết bà Đào Thị H buôn bán thất thoát không có khả năng trả nợ. Bà Đào Thị H yêu cầu ông Hoàng Kim V lấy nhà đất tại thửa đất số 39 để trừ nợ như thỏa thuận giữa hai bên trước khi thế chấp Ngân hàng và bà Đào Thị H yêu cầu ông Hoàng Kim V phải trả thêm cho bà 200.000.000 đồng; ông Hoàng Kim V đồng ý. Vì vậy, bà Đào Thị H đã viết giấy có nội dung: Bà Đào Thị H và ông Vũ Quang V có nhận

tiền chuyển nhượng đất, số tiền mới nhận là 200.000.000 đồng, số tiền cũ là 3.450.000.000 đồng, cộng với 08 tháng tiền lãi của số tiền mà bà Đào Thị H nhờ ông vay Ngân hàng là 400.000.000 đồng. Vì vậy, giá chuyển nhượng thửa đất số 39 mà Đào Thị H đã nhận với ông Hoàng Kim V tổng cộng là 4.050.000.000 đồng; được thể hiện tại giấy lập ngày 25-3-2023 do bà Đào Thị H viết.

Do bà Đào Thị H gây khó khăn cho ông Hoàng Kim V trong việc giao tài sản đã chuyển nhượng là nhà đất tại thửa đất số 39. Vì vậy, ông Hoàng Kim V khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Đào Thị H trả lại nhà đất tại thửa 39; địa chỉ: số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K vào ngày 15-8-2019. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông Hoàng Kim V yêu cầu bà Đào Thị H phải trả cho ông số tiền là 4.050.000.000 đồng và buộc bà Đào Thị H phải trả lãi từ ngày 25-3-2023 theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Hoàng Kim V thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông Hoàng Kim V yêu cầu buộc bà Đào Thị H phải trả số tiền là 4.050.000.000 đồng và tính lãi xuất từ ngày 25-3-2023 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông Hoàng Kim V nhất trí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Đào Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K với bà Chữ Thị M, bà Đào Thị H, ông Vũ Quang V, anh Vũ Quang Đ, chị Vũ Quỳnh T là vô hiệu.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Đào Thị H trình bày:

Ngày 25-7-2019 bà có vay của ông Hoàng Kim V 850.000.000 đồng, lãi xuất 15%/năm theo mức lãi xuất Ngân hàng tại thời điểm vay; tài sản thế chấp để vay khoản tiền trên và việc ký Hợp đồng chuyển nhượng đúng như ông Hoàng Kim V đã trình bày. Từ sau khi vay cho đến khoảng cuối năm 2021, tháng nào bà cũng trả cho ông Hoàng Kim V 30.000.000 đồng, sau đó thì không có khả năng trả tiền lãi, gốc nữa. Ngoài ra bà Đào Thị H còn trình bày, ngoài khoản vay 850.000.000 đồng, bà còn giấu chồng vay thêm khoản tiền khác, có lần vay tiền của bà Nguyễn Thị H (là mẹ ông Hoàng Kim V) để trả cho ông Hoàng Kim V và ngược lại; hiện nay bà không nhớ rõ số tiền và thời gian vay những khoản này.

Giấy nhận nợ ngày 25-3-2023 mà ông Hoàng Kim V cung cấp cho Tòa án là do bà viết theo yêu cầu của ông Hoàng Kim V chứ thực tế bà không vay ông Hoàng Kim V số tiền 3.850.000.000 đồng và cũng không được nhận 200.000.000 đồng như đã ghi trong giấy; bà chỉ được vay ông Hoàng Kim V số tiền 850.000.000 đồng.

Ngày 31-7-2025, bà Đào Thị H có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-7-2019 giữa gia đình bà với ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K vô hiệu; yêu cầu giải quyết

hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H đã được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 01-8-2025.

Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản: Tài sản tranh chấp thuộc một phần thửa 39 và một phần thửa 40 tờ bản đồ 28 phường T, tỉnh Lạng Sơn; trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích $62,3m^2$ xây dựng năm 1974; địa chỉ số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn. Kết quả định giá đất có giá $45.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 120,8m^2 = 5.436.000.000 \text{ đồng}$; tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 5.448.785.560 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân khu vực 1 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Kim V đối với bà Đào Thị H, cụ thể:

Buộc bà Đào Thị H phải trả cho ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K tổng cộng 5.066.383.562 đồng, bao gồm: nợ gốc là 4.050.000.000 đồng và tiền lãi là 1.016.383.562 đồng, tính từ ngày 26-3-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27-9-2025) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bà Đào Thị H 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. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K với bà Chữ Thị M (đã chết), ông Vũ Quang V, bà Đào Thị H, anh Vũ Quang Đ (Minh Q) và chị Vũ Quỳnh T lập ngày 24-7-2019, đã được thực hiện công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn; là vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hộ gia đình bà Đào Thị H tiếp tục được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; có quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 28, diện tích $121,7m^2$; địa chỉ: Khối 2, phường T, tỉnh Lạng Sơn; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 510178; số vào sổ cấp GCN: CS-03848 ngày 15-8-2019 mang tên ông Hoàng Kim V và vợ là bà Trình Thị K, do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Lạng Sơn cấp.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 113.066.000 đồng; tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, bà Đào Thị H kháng cáo đề nghị xét xử đúng như thực tế số tiền bà Đào Thị H vay ông Hoàng Kim V là 850.000.0000 đồng, hiện còn nợ là 486.000.000 đồng; số tiền ông Hoàng Kim V yêu cầu trả

4.050.000.000 đồng là không đúng, vì bà Đào Thị H không được vay mà do ông Hoàng Kim V ép bà Đào Thị H viết giấy.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Thực tế bị đơn chỉ được vay nguyên đơn số tiền 850.000.000 đồng theo giấy vay lập ngày 25-7-2019. Những giấy lập sau đó là do nguyên đơn yêu cầu bị đơn viết nhưng thực tế bị đơn không được nhận tiền; do bị đơn cần tiền nên có hỏi vay tiền nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn viết giấy và hẹn chiều tối cùng ngày hoặc ngày hôm sau đến lấy tiền nhưng khi bị đơn đến thì nguyên đơn trả lời không có tiền cho vay; bị đơn có đòi lại giấy vay đã viết đưa cho nguyên đơn trước đó nhưng nguyên đơn không trả. Sau khi vay số tiền 850.000.000 đồng, bị đơn đã chuyển khoản để thanh toán tổng cộng 874.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi; ngoài ra bị đơn còn trả tiền mặt nhưng không có căn cứ để chứng minh. Số tiền lãi của 850.000.000 đồng x 15%/năm x 04 năm (tính từ tháng 7-2019 đến tháng 7-2023) là 510.000.000 đồng. Vì vậy, số tiền bị đơn hiện còn nợ nguyên đơn là 486.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến việc tính lãi của nguyên đơn, theo nguyên đơn trình bày là 15%/năm nhưng thực tế là 15%/tháng vì nếu tính lãi suất theo năm thì không ai trả tiền lãi hằng tháng.

Ông Hoàng Kim V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Kim V trình bày: Các giấy vay đề ngày 25-7-2019, 10-10-2021, 22-6-2022 và 25-3-2023 đều do bà Đào Thị H tự viết và ký tên. Nội dung các giấy vay nói trên thể hiện khoản vay nợ đầu tiên của bà Đào Thị H là 850.000.000 đồng, sau đó số nợ được cộng lũy kế tiền nợ mới và tiền lãi và đã trừ đi tổng số tiền 874.000.000 đồng mà vợ chồng bà Đào Thị H chuyển khoản trả cho nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn, ông Vũ Quang V: Nhất trí với ý kiến trình bày của bà Đào Thị H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết kháng cáo của bà Đào Thị H:

Theo giấy xác nhận các ngày 25-7-2019, 10-10-2021, 22-6-2022 và 25-3-2023 đều do bà Đào Thị H viết và ký họ tên. Đối với số tiền vay ban đầu vào ngày 25-7-2019 là 850.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Đào Thị H thừa nhận chưa trả hết số tiền này; ngoài ra, bà Đào Thị H còn trình bày ngoài số tiền 850.000.000 đồng nói trên bà còn vay bà Nguyễn Thị H (mẹ của ông Hoàng Kim V) nhưng không nhớ rõ số tiền vay và thời gian vay;

có lần vay của bà Nguyễn Thị H trả cho ông Hoàng Kim V, rồi vay của ông Hoàng Kim V trả cho bà Nguyễn Thị H. Tại bản tự khai ngày 17-4-2024 (bút lục 58) bà Đào Thị H trình bày: Năm 2019 vay của ông Hoàng Kim V 02 lần: Lần 1 là 850.000.000 đồng; lần 2 là 300.000.000 đồng; vay của mẹ ông Hoàng Kim V 03 lần, trong đó có 02 lần mỗi lần 400.000.000 đồng và 01 lần 600.000.000 đồng.

Bà Đào Thị H là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên có đủ nhận thức hậu quả của việc vay nợ. Vì vậy, việc bà Đào Thị H trình bày các giấy có nội dung nhận nợ nói trên là do bà viết theo yêu cầu của ông Hoàng Kim V nhưng thực tế bà không được nhận tiền là không có cơ sở và mâu thuẫn với chính lời trình bày của bà Đào Thị H. Theo giấy nhận nợ sau cùng là ngày 25-3-2023, bà Đào Thị H nợ ông Hoàng Kim V tổng số tiền cũ 3.850.000.000 đồng và số tiền mới nhận là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 4.050.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu trả nợ và tính lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự (là 10%) kể từ ngày 25-3-2023 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền 5.066.383.562 đồng là có căn cứ. Nay bà Đào Thị H kháng cáo cho rằng chỉ còn nợ nguyên đơn 486.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, qua kiểm sát Bản án thấy Bản án sơ thẩm có một số thiếu sót như sau:

Tại mục [9] của Bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Đào Thị H và vợ chồng ông Hoàng Kim V vô hiệu là có căn cứ nhưng tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đầy đủ.

Áp dụng thiếu điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí trong tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp bản sao Trích lục khai tử thể hiện cụ Chử Thị M đã chết năm 2020 và trình bày: Trước khi chết, cụ Chử Thị M không để lại di chúc, chồng của cụ Chử Thị M là cụ Vũ Xuân A (đã chết); cụ Chử Thị M có 06 người con: Vũ Xuân D, Vũ Bích H, Vũ Quang V, Vũ Kim H, Vũ Đức D (đã chết năm 2011 có con là Vũ Minh H và Vũ Quốc H), Vũ Minh Q (không có vợ con, đã chết năm 2015). Do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, cụ Chử Thị M đã chết. Do đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất và những người thừa kế thế vị của ông Vũ Đức D có quyền, nghĩa vụ kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật về đất đai.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án

nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn theo nội dung đã phân tích nói trên. Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa vắng mặt nguyên đơn bà Trình Thị K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, anh Vũ Quang Đ, chị Vũ Quỳnh T. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được triệu tập tập hợp lệ lần thứ hai, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa không ai đề nghị hoãn phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng có tên nói trên.

[2] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản (nhà đất) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã vay nợ. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đào Thị H cho rằng: Bà Đào Thị H chỉ được vay ông Hoàng Kim V 850.000.000 đồng theo giấy vay lập ngày 25-7-2019 và đã chuyển khoản trả tổng cộng 874.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi, nên số tiền bị đơn hiện còn nợ nguyên đơn là 486.000.000 đồng; số tiền ông Hoàng Kim V yêu cầu bà phải trả là 4.050.000.000 đồng là không đúng vì bà không được nhận tiền mà do ông Hoàng Kim V ép bà viết giấy; đề nghị xem xét lại mức lãi suất mà ông Hoàng Kim V đã tính đối với bà là 15%/tháng.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Giấy vay tiền đề ngày 25-7-2019 do bà Đào Thị H viết thể hiện bà Đào Thị H vay ông Hoàng Kim V số tiền 850.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với thửa đất số 39, sau khi bà Đào Thị H trả đủ tiền gốc và lãi thì ông Hoàng Kim V có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Đào Thị H.

[4.2] Ngày 10-10-2021, bà Đào Thị H viết tiếp vào giấy vay tiền có nội dung: “Tính đến ngày 10-10-2021 tổng cả cũ và mới chị vay V là 3 tỷ 100.000, tổng lãi 60.000.000 đồng; tôi đồng ý cho anh V cầm ngân hàng, lúc nào có tiền thì tôi chuộc lại, nếu không có tiền chuộc thì tôi bán chuyển nhượng theo giá thị trường”.

[4.3] Ngày 22-6-2022, bà Đào Thị H viết giấy với nội dung: “tên tôi là Đào Thị H... tôi có vay của anh Hoàng Kim V số tiền là 3 tỷ 400 triệu đồng chẵn”.

[4.4] Ngày 25-3-2025 bà Đào Thị H viết giấy với nội dung: Tôi là Đào Thị H, chồng là Vũ Quang V, có nhận tiền chuyển nhượng đất số 105 đường L, phường T, thành phố L của anh Hoàng Kim V và Trình Thị K số tiền là 200.000.000 đồng, mới nhận, cũ là 3.450.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 8 tháng tiền lãi theo ngân hàng = 3.850.000.000 đồng.

[4.5] Bà Đào Thị H đã nhiều lần (04 lần) viết giấy có nội dung thể hiện việc bà Đào Thị H vay nợ tiền ông Hoàng Kim V. Các giấy vay tiền, nhận nợ nói trên đều do chính bà Đào Thị H tự tay viết, ký và ghi rõ họ tên, nội dung thể hiện rõ việc bà Đào Thị H xác nhận tổng số tiền nợ, số tiền nhận với ông Hoàng Kim V tại thời điểm lập giấy. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông Hoàng Kim V và những tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[4.6] Mặt khác, bà Đào Thị H là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên có đủ nhận thức về hậu quả của việc vay nợ; không có căn cứ để chứng minh bà Đào Thị H bị đe dọa, ép buộc khi viết và ký 04 giấy nhận nợ nói trên.

[4.7] Quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị H trình bày tổng số tiền mà bà đã chuyển khoản cho ông Hoàng Kim V là 874.000.000 đồng, ông Hoàng Kim V thừa nhận nội dung này. Vì vậy, theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[4.8] Theo sao kê ngân hàng và Đơn trình bày của ông Vũ Quang V thể hiện thời gian chuyển tiền và số tiền của mỗi lần bị đơn chuyển cho ông Hoàng Kim V không cố định; vì vậy việc bà Đào Thị H trình bày tháng nào bà cũng trả cho ông Hoàng Kim V 30.000.000 đồng và việc ông Hoàng Kim V tính lãi 15%/tháng là không có căn cứ. Mặt khác, lần đầu bà Đào Thị H chuyển tiền cho ông Hoàng Kim V vào ngày 20-8-2020 và lần cuối cùng bà Đào Thị H chuyển tiền trả ông Hoàng Kim V là ngày 11-7-2022, điều này thể hiện những lần bà Đào Thị H chuyển khoản để trả nợ ông Hoàng Kim V đều diễn ra trước thời điểm hai bên viết giấy nhận nợ ngày 25-3-2023; do đó việc ông Hoàng Kim V trình bày, số tiền mà bà Đào Thị H chuyển trả nợ đã được trừ để tính lũy kế của mỗi lần chốt nợ là có căn cứ. Do bà Đào Thị H và ông Vũ Quang V không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc trả nợ ông Hoàng Kim V bằng hình thức trực tiếp bằng tiền mặt, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[4.9] Vì vậy, số tiền 4.050.000.000 đồng là khoản nợ đã được bà Đào Thị H và ông Hoàng Kim V chốt vào ngày 25-3-2023, được thể hiện tại văn bản do bà Đào Thị H tự viết và ký nhận; từ đó cho đến nay, bà Đào Thị H chưa trả thêm nguyên đơn khoản tiền nào. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Đào Thị H phải trả nguyên đơn số tiền 4.050.000.000 đồng là phù hợp. Việc bà Đào Thị H kháng cáo cho rằng chỉ còn nợ ông Hoàng Kim V 486.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4.10] Về lãi suất: Như đã phân tích ở trên, không có căn cứ xác định ông Hoàng Kim V tính lãi 15%/tháng, vì vậy mức lãi suất 15% thể hiện tại giấy vay lập ngày 25-7-2019 là phù hợp với Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Tại văn bản chốt nợ lập ngày 25-3-2023 có nội dung về tiền lãi nhưng không ghi rõ cụ thể

mức lãi suất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng mức lãi suất theo quy định lại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10% để buộc bà Đào Thị H phải trả cho ông Hoàng Kim V; thời hạn tính lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày chốt nợ ngày (25-3-2023) đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đào Thị H phải trả nguyên đơn số tiền 4.050.000.000 đồng tiền gốc và 1.016.383.562 đồng tiền lãi là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Đào Thị H kháng cáo cho rằng chỉ còn nợ ông Hoàng Kim V 486.000.000 đồng và đề nghị xem xét lại mức lãi suất mà ông Hoàng Kim V tính là 15%/tháng là không có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H.

[6] Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm còn có một số thiếu sót cần rút kinh nghiệm, cụ thể:

[6.1] Bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 39, giữa cụ Chử Thị M và vợ chồng bà Đào Thị H cùng 02 con là anh Vũ Quang Đ, chị Vũ Quỳnh T với vợ chồng ông Hoàng Kim V vô hiệu là có căn cứ, nhưng tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đầy đủ.

[6.2] Mặt khác, hiện nay thửa đất số 39 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K; ngày 01-11-2020 cụ Chử Thị M chết; bà Đào Thị H và ông Vũ Quang V thừa nhận khi chết cụ Chử Thị M không để lại di chúc và đến nay các con của cụ Chử Thị M không có tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế, thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 39 (năm 2001) cụ Chử Thị M sinh sống cùng vợ chồng bà Đào Thị H, khi đó các con của bà Đào Thị H chưa đủ 15 tuổi. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định về người sử dụng đất đã không còn khái niệm hộ gia đình. Vì vậy, việc phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên *hộ gia đình bà Đào Thị H có quyền kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 39* là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[7] Theo bà Đào Thị H và ông Vũ Quang V, cụ Chử Thị M có chồng là cụ Vũ Xuân A (đã chết) và có 06 người con gồm: Vũ Xuân D, Vũ Bích H, Vũ Quang V, Vũ Kim H, Vũ Đức D (đã chết năm 2011 có con là Vũ Minh H và Vũ Quốc H), Vũ Minh Q (không có vợ con, đã chết năm 2015). Vì vậy, cần tuyên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chử Thị M và những người thừa kế thế vị của ông Vũ Đức D cùng những người là thành viên hộ gia đình (trên 15 tuổi) của cụ Chử Thị M, tại thời điểm hộ cụ Chử Thị M được cấp GCNQSDĐ được quyền quản lý sử dụng tài sản và có quyền nghĩa vụ kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật về đất đai. Nếu những người những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chử Thị M và những người thừa kế

thế vị của ông Vũ Đức D có tranh chấp về chia di sản thừa kế thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thiếu điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí trong tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không tuyên nghĩa vụ liên đới chịu án phí sơ thẩm đối với nguyên đơn là chưa đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là có căn cứ; tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo về nghĩa vụ trả nợ và tại thời điểm xét xử phúc thẩm, bị đơn đã đủ 60 tuổi và xin miễn toàn bộ án phí; do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bị đơn.

[9] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có một số thiếu sót và những thiếu sót này có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H nhưng cần phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn theo nội dung như đã phân tích ở trên.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Đào Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 166; Điều 244; Điều 293; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117; 124; 131; 275; 280; 401, 407; 357; 463; 464; 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 4; 133; 137; 141; 148; 152 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 3, 4, 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Kim V đối với bà Đào Thị H, cụ thể:

Buộc bà Đào Thị H phải trả cho ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K tổng số tiền là 5.066.383.562 (năm tỷ không trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi hai) đồng; bao gồm: nợ gốc là 4.050.000.000 đồng và 1.016.383.562 đồng nợ lãi, tính từ ngày 26-3-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 27-9-2025.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bà Đào Thị H 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. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H:

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Chủ Thị M, ông Vũ Quang V, bà Đào Thị H, anh Vũ Quang Đ (Minh Q) và chị Vũ Quỳnh T với ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K; đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn vào ngày 24-7-2019 là vô hiệu.

2.2. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do cụ Chủ Thị M đã chết năm 2020, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chủ Thị M và những người thừa kế thế vị, cùng những người là thành viên hộ gia đình (trên 15 tuổi) của cụ Chủ Thị M tại thời điểm hộ cụ Chủ Thị M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các ông bà: Vũ Xuân D, Vũ Bích H, Vũ Quang V, Vũ Kim H, Vũ Minh H và Vũ Quốc H (là người thừa kế thế vị của ông Vũ Đức D), Đào Thị H; được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 28 phường T, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Số 105, đường L, phường T, tỉnh Lạng Sơn và có quyền nghĩa vụ kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Thửa đất nói trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng với tổng số tiền là 12.144.000 (mười hai triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng; bao gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc thửa đất tranh chấp; xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền nói trên.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Hoàng Kim V và bà Trình Thị K đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn), theo Biên lai số 0000620 ngày 27-3-2025.

Bị đơn bà Đào Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Đào Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC;
- Viện phúc thẩm VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 1 Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 1 Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người BVQ&LIHP của đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, P. GĐKT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Minh Thùy