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

Bản án số: 615/2025/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng vay tài sản; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Xác định quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất; Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy

Bà Nguyễn Ái Đoan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 235/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp: "Hợp đồng vay tài sản; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Xác định quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất; Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, 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 phúc thẩm số: 943/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà B: chị Lê Thuỵ Cẩm T, sinh năm 1997 – là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2025).

Địa chỉ: ấp B T T, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp.

**** Bị đơn***:

1. Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1990;

Địa chỉ: khu phố , thị trấn T H, huyện T H, tỉnh Long An (nay là khu phố , xã T H, tỉnh Tây Ninh).

Địa chỉ cư trú: ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của chị X: anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1979 – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025).

Địa chỉ: số 0 T N H, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (số 0 T N H, phường M T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1958;

3. Bà Phan Thị Thùy N, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: ấp L T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bà N: ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025).

Địa chỉ: số /1 ấp H G, xã M P, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là số /1 ấp H G, phường M P, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Anh Ngô Hoàng P, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp B H, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

2. Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: ấp Đ L, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ L, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của chị T: ông Ngô Hoàng P, sinh năm 1979 – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2025);

Địa chỉ: ấp B H, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P, chị T: Luật sư Phạm Dương P – Công ty Luật TNHH MTV Phạm P - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (nay là Đồng Tháp).

3. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 0 đường số , KDC B P, phường 0, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 0 đường số , KDC B P, phường B P, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Văn phòng công chứng C G, tỉnh Tiền Giang (nay là Văn phòng công chứng C G, tỉnh Đồng Tháp).

Địa chỉ: Quốc lộ 0 Ô khu , thị trấn C G, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Quốc lộ 0 Ô khu , xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập**:*

Bà Trần Thị A, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp T T, xã S B, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bà A: anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1979 – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025).

Địa chỉ: số 0 T N H, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (số 0 T N H, phường M T, tỉnh Đồng Tháp).

**** Người kháng cáo**:* Bị đơn chị Trần Thị Kim X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị A.

Chị T, anh T, ông D, anh P, Luật sư P có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn T trình bày:*

- Đối với phần tiền vay:

Ngày 25/9/2018 bà B và ông T có cho chị X vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay thoả thuận là 02 tháng nhưng đến hạn trả chị X xin gia hạn thời gian thanh toán, khi vay xong chị X có trả lãi đầy đủ cho ông T và bà B từ năm 2018 đến tháng 09/2020 thì ngưng.

Ngoài ra ngày 22/8/2020 bà B và ông T tiếp tục cho chị X vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, không thoả thuận thời hạn vay chỉ xác định khi nào cần ông T và bà B cần sẽ thông báo trước khoản thời gian hợp lý là khoảng 01 tháng.

- Đối với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tháng 4/2020 chị X nhờ ông T và bà B thay chị X vay khoản tiền 3.700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng của ông Nguyễn Tấn L và bà Phan Thị Thuỳ N để làm vốn kinh doanh. Theo đó chị X có thế chấp phần đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 toạ lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng của chị X nhưng thực chất là do anh Ngô Hoàng P đứng tên, 01 phần đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ 17 diện tích 1.000,1 m^2 do bà B đứng tên toạ

lạc tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) và 01 giấy đất khác của bà Trần Thị A đứng tên để vay số tiền 3.700.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vay bà N ông L yêu cầu chị X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách đối với phần đất thuộc thửa 489 nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A. Sau đó bà B là người trực tiếp ký nhận nợ và giao toàn bộ số tiền 3.700.000.000 đồng lại cho chị X, chị X đã nhận đủ tiền và quản lý sử dụng cá nhân. Sau khi vay tiền của ông L và bà N, chị X có đóng lãi được 01 tháng thì ngưng không đóng lãi nữa nên ông L, bà N nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà B trả lãi thay, bà B có đóng lãi cho bà N và ông L thay chị X từ tháng 11/2020 đến nay với số tiền cụ thể bao nhiêu bà B không nhớ. Đồng thời chị X cũng không đóng lãi cho bà B đối với khoản tiền 3.800.000.000 đồng. Đến tháng 01/2021 thì bà B mới biết bà N đã được đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 toạ lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Bà N và ông L yêu cầu vợ chồng bà B trả thay cho chị X số tiền 4.250.000.000 đồng bao gồm 3.700.000.000 đồng và tiền lãi chị X còn nợ ông L bà N thì bà N sẽ chuyển nhượng lại phần đất của chị X cho bà B thu hồi nợ nhưng vợ chồng ông T và bà B không đồng ý.

Nay vợ chồng bà B và ông T yêu cầu chị Trần Thị Kim X trả cho ông T và bà B số tiền 3.800.000.000 đồng, trả lãi với số tiền 0.83%/tháng từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/01/2022 là 63.080.000 đồng.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng P và bà Phan Thị Thuỳ N đối với thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 toạ lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) vô hiệu do giả cách nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX149708 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 toạ lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thuỳ N.

+ Xác định phần đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 toạc lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) và căn nhà bán kiên cố toạ lạc tại trên đất thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Kim X.

+ Buộc chị Trần Thị Kim X trả cho bà B và ông T số tiền 3.700.000.000 đồng đã vay của bà Phan Thị Thuỳ N và ông Nguyễn Tấn L, trả lãi với số tiền 0.83%/tháng từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/01/2022 tạm tính là 61.420.000 đồng.

Nguyên đơn Bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện bà Phan Thị Thuỳ N huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phản tố như sau:

Do quen biết chị Trần Thị Kim X có nhờ vợ chồng ông T, bà B đứng ra thế chấp đảm bảo số tiền vay 300.000.000 đồng nên ông bà có đến Văn phòng công chứng để ký thế chấp ngày 01/4/2020, thế chấp giấy chứng nhận thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) do Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 cho bà Phan Thị Thuỳ N, thời hạn là 01 năm. Hoàn toàn ông T, bà B không có vay tiền của bà N, bà N không đưa tiền cho vợ chồng ông T, bà B.

Đến ngày 15/8/2020 chị X không đóng lãi cho bà N yêu cầu ông T, bà B ký nhận nợ lãi cho bà, chị X nhờ ông T, bà B ký dùm sau đó sẽ thanh toán lại cho bà N và giao trả lại giấy đất nên bà B mới ký xác nhận số tiền 70.000.000 đồng. Số tiền này là lãi suất 5% của 300.000.000 đồng × 4,5 tháng = 67.500.000 đồng và bà N giao cho bà B thêm 2.500.000 đồng nên mới ra số tiền như trên.

Đến nay đã hết thời hạn cho mượn giấy mà bà N không ký hợp đồng huỷ giấy thế chấp nên phát sinh tranh chấp. Do đó ông T, bà B phản tố yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ Hợp đồng thế chấp số 1.484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Ben, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng C G.

- Buộc bà N giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20998 thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) do Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 cho bà Lê Thị B. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Theo bản tự khai và tại các biên bản hòa giải bị đơn, đại diện uỷ quyền của bà Phan Thị Thuỳ N trình bày yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà B:*

Ngày 01/4/2020 bà N có cho vợ chồng ông T, bà B vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thời hạn vay thoả thuận là 01 năm và trả vốn lãi khi hết thời hạn. Để đảm bảo cho số tiền vốn và lãi thì ông T, bà B có thế chấp cho bà N thửa đất 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông Nguyễn Minh T, cập nhận trang 4 ngày 07/3/2018 cho bà Lê Thị B đứng tên. Nay đã quá thời hạn thanh toán mà bà B, ông T không trả do đó bà N yêu cầu ông T, bà B phải trả tiền vốn là 300.000.000 đồng, lãi tạm tính theo lãi suất 1,66% từ ngày 01/4/2020 đến 01/6/2021 là 69.972.000 đồng.

Ngày 15/8/2020 bà B, ông T vay thêm số tiền là 70.000.000 đồng thoả thuận miệng sẽ trả vào ngày 01/4/2021. Ông T, bà B cũng thoả thuận miệng là thế chấp thửa đất 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp).

Đến hạn thì ông T, bà B vẫn không trả tiền do đó bà N khởi kiện ông T, bà B phải trả số tiền 70.000.000 đồng, lãi tạm tính 1,66% từ 15/8/2020 đến 15/6/2021 là 11.662.000 đồng.

Như vậy, bà N khởi kiện ông T, bà B phải trả số tiền vốn là 370.000.000 đồng, lãi tạm tính là 81.634.000 đồng. Và xử lý tài sản thế chấp nếu ông T, bà B không thực hiện việc trả nợ.

Ngoài ra, ngày 01/4/2020 bà N có cho vợ chồng ông T, bà B vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay thoả thuận miệng là 02 tháng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng, khi vay xong thì đến nay bà B, ông T chưa trả vốn lãi cho bà N.

Ngày 23/8/2020 bà N tiếp tục cho bà B, ông T vay số tiền 1.016.000.000 đồng, lãi suất 3%, hai bên thoả thuận miệng không quá 02 tháng, mục đích vay là đáo hạn Ngân hàng nhưng đến nay vẫn chưa trả khoản nào cho bà N. Nay bà N yêu cầu ông T, bà B phải trả số tiền vốn là 1.716.000.000 đồng, lãi tính 1,66% từng khoản như sau:

700.000.000 × 1,66% (từ 1/4/2020 đến 01/01/2021) × 09 tháng = 104.958.000 đồng.

1.016.000.000 × 1,66% (từ 23/8/2020 đến 23/01/2021) × 05 tháng = 84.632.800 đồng.

Như vậy tổng các khoản nợ bà B, ông T nợ là: vốn 2.086.000.000 đồng, lãi 271.224.800 đồng. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị Thuỳ N không đồng ý yêu cầu toàn bộ khởi kiện của ông T, bà B và yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1.484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Ben, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng Chợ Gạo và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà B.

** Bị đơn chị Trần Thị Kim X có đại diện uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày.*

Đối với phần tiền vay: Chị X thừa nhận có nợ ông T, bà B số tiền 3.000.000.000 tỷ (ba tỷ đồng) theo biên nhận ngày 22/8/2020 chị X chỉ có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 22/8/2020, ngoài ra không có mượn bất cứ khoản tiền nào, còn nguồn tiền cho mượn thì bà B nói rằng mượn của ông T, bà N.

Do không có tiền trả nợ cho ông T, bà B và biết nguồn gốc tiền từ bà N, ông L nên chị X có viết tờ cam kết ngày 04/9/2020 đưa cho bà B giữ để làm tin bảo lãnh số tiền 3.000.000.000 đồng nếu ông T, bà B không trả cho bà N thì chị X sẽ trả số nợ 3.000.000.000 đồng cho bà N. Ông T, bà B sẽ xoá nợ cho chị X. Vấn đề ông T, bà B muợn bà N như thế nào thì chị không biết, không liên quan đến chị. Chị không mượn tiền trực tiếp từ bà N, ông L. Trường hợp ông T, bà B không khả năng trả 3.000.000.000 đồng cho bà N thì chị bảo lãnh trả cho bà N cùng lãi suất theo qui định của pháp luật với điều kiện xoá nợ giữa chị X và ông

T, bà B, hoặc chị X sẽ trả 3.000.000.000 đồng cho ông T, bà B thực hiện khi bà N sang tên lại đất cho mẹ chị là bà A. Ngoài ra số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 25/9/2018 chị không có nhận tiền, nên không đồng ý trả.

Đối với phần đất thửa số 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4841,3m^2 phần đất này là của bà Trần Thị A là mẹ ruột chị X mua, do trước đó bà A đứng tên nhiều thửa đất gặp trục trặc, khó khăn trong việc thủ tục nên nhờ chị X làm thủ tục mua bán. Hiện nhà, tài sản trên đất, cây trồng là do bà Anh quản lý sử dụng, chị X hoàn toàn không ở trên phần đất này. Nay do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị X sẽ thoả thuận với bà Phan Thị Thuỳ N, ông Nguyễn Tấn L mua lại phần đất thửa số 489 trả lại cho bà A. Việc đề nghị mua lại đất sẽ tự liên hệ với bà N.

** Ông Nguyễn Tấn L trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A, ông không đồng ý và thống nhất với đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thuỳ N.

** Theo đại diện uỷ quyền của bà Trần Thị A có yêu cầu độc lập trình bày:* Bà Trần Thị A mua đất thửa số 489, tờ bản đồ số 21 tại Đ T là tài sản riêng của bà A. Năm 2019 bà A mua đất của ông Hiếu với giá 3.100.000.000 đồng nhưng bà chỉ có 300.000.000 đồng, thiếu 2.800.000.000 đồng. Bà hỏi mượn X, X không có tiền nên mượn của anh P với điều kiện phải thế chấp ngay phần đất của bà A đang mua và để ông P đứng tên. Khi mua đất không rành về thủ tục nên để X đứng ra làm.

Năm 2018 bà A đã trả tiền cho X là 2.800.000.000 đồng, còn việc X có trả cho anh P hay không thì bà không biết. Sau này mới biết là X kẹt tiền nên chưa trả cho P nên X phải thế chấp đất cho bà N, ông L để lấy số tiền 3.000.000.000 đồng trả tiền cho anh P. Bà A nhiều lần hỏi thì X nói cầm cho vợ chồng bà N nên không làm thủ tục sang tên cho bà được. Nay bà yêu cầu bà Phan Thị Thuỳ N, ông Nguyễn Tấn L phải tiến hành thủ tục sang tên trả quyền sử dụng đất cho bà đứng tên đối với phần đất thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4841,3m^2 tọa lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp). Hiện nay bà đang quản lý đất và canh tác trên đất.

Toà án giải thích về việc hậu quả của việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh P, và việc giao nhận tiền giữa bà A và chị X, nhưng đại diện uỷ quyền của bà A không có yêu cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng P trình bày:*

Việc bà B, ông T cho chị X vay tiền như thế nào, vay bao nhiêu thì anh không nắm, bà N, ông L cho bà B, chị X vay tiền anh cũng không nắm rõ nên đối với yêu cầu khởi kiện hợp đồng vay thì anh không có ý kiến.

Do anh làm dịch vụ cầm đồ nhà đất và xe. Trước đây chị X, bà B có đến liên hệ anh và nói rằng thửa đất 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4841,3m^2 tại ấp Đ

T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) chị X mua của anh Nguyễn Ngọc H với giá là 3,1 tỷ đồng. Chị X yêu cầu anh đưa 2.800.000.000 đồng có làm biên nhận và thoả thuận lãi suất 3%/tháng, anh đưa tiền trực tiếp cho anh H 2.800.000.000 đồng nhưng thực chất số tiền này là chị X mượn của anh P. Sau đó anh H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì chị X có trả lãi đầy đủ cho anh P và hứa khoảng nữa năm sẽ trả tiền vốn, tuy nhiên do chị X không trả tiền nên có yêu cầu X để cho anh P đi vay Ngân hàng lấy tiền xoay vốn thì được X đồng ý, chị X đồng ý trả tiền làm thủ tục sang tên. Sau đó anh P đi vay Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng để xoay vốn nên cũng không hối thúc chị X trả lãi. Đến tháng 4/2020 chị X có liên hệ với anh nói rằng có người đồng ý mua phần đất thửa 489 để lấy tiền trả cho anh P 2.800.000.000 đồng. Đến ngày hẹn tại nhà anh P thì anh mới biết bà Phan Thị Thuỳ N là người nhận chuyển nhượng, cũng là người quen biết với nhau. Khi đến nhà thì có chị X, bà B, bà N thoả thuận bà N đưa cho anh P 1.500.000.000 đồng để đến Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sang nhượng cho bà N, bà N đưa tiếp số tiền 1.300.000.000 đồng cho anh P là đủ 2.800.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền thì anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và anh không còn liên quan đến phần đất này nữa. Bà N làm thủ tục sang tên khi nào thì anh không rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T yêu cầu tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 489 diện tích 4841,3m^2 có sự chứng kiến của bà B và chị X cũng đồng ý, nên Hợp đồng chuyển nhượng này là đúng qui định nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị A yêu cầu bà Phan Thị Thuỳ N, ông Nguyễn Tấn L trả lại phần đất thửa 489 diện tích 4841,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) thì đất này bà N đã mua, anh P nhận tiền từ bà N thì đất của bà N. Mọi giao dịch mua bán quyền sử dụng đất trên hoàn toàn không có giao dịch gì với bà A, bà A không có tham gia trong mọi sự mua bán này. Mọi vấn đề bàn bạc nhau là bà N, bà B và sự đồng ý của chị X.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Chị là vợ của anh Ngô Hoàng P. Chị không có ý kiến gì đối với các quan hệ khởi kiện của bà B, ông T, chị X. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh P và chị với bà N, ông L chị thống nhất với lời trình bày của anh P.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H:* Từ khi Toà án thụ lý đến nay anh H vắng mặt không rõ lý do và cũng không có ý kiến trình bày.

** Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan Văn phòng công chứng C G trình bày:*

Ngày 01/4/2020 bà Phan Thị Thuỳ N có đến Văn phòng công chứng C G nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên A anh Ngô Hoàng P cùng

vợ là Nguyễn Thị Thanh T; bên B là bà Phan Thị Thuỳ N. Tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ CA24386-CH03049 do Uỷ ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 15/7/2015 thửa số 70, tờ bản đồ số 21 diện tích 4280m^2 và theo Giấy CNQSDĐ CA24387-CH03050 do Uỷ ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 15/7/2015 thửa số 71, tờ bản đồ số 21 diện tích 561,4 m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp).

Hai bên thống nhất tự ghi vào Hợp đồng giá mua bán là 300.000.000 đồng, tất cả thông tin về đương sự và tài sản đã được thẩm tra chính xác. Việc công chứng đã đảm bảo đúng qui trình pháp luật. Việc yêu cầu huỷ hay vô hiệu thì không có ý kiến.

Đối với yêu cầu Huỷ hợp đồng thế chấp số 1.484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng C G, văn phòng công chứng huyện C G có ý kiến. Ngày 01/4/2020 các đương sự gồm Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Thuỳ N đến Văn phòng công chứng yêu cầu soạn thảo văn bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bà B, ông T thế chấp thửa đất số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1000,1m^2 tại lạc tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) số tiền là 300.000.000 đồng, không lãi suất, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng công chứng. Thủ tục công chứng đúng theo qui định của pháp luật, các đương sự hoàn toàn tự nguyện

** Tại phiên tòa sơ thẩm,*

- Đại diện uỷ quyền của bà B, ông T yêu cầu chị X phải trả số tiền vốn là 3.800.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/9/2023 là 32 tháng, thành tiền là 1.009.280.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 4.809.280.000 đồng. Ngoài ra số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 01/4/2020 mà ông T, bà B vay của bà N thì bà B, ông T về đưa cho X, có cam kết của chị X và số tiền 700.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/4/2020 bà B, ông T cũng giao hết cho chị X. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông T và bà B. Đối với yêu cầu của bà Phan Thị Thuỳ N thì ông T, bà B đồng ý trả cho bà N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Huỷ hợp đồng thế chấp số 1.484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng C G và yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B H, xã A T T, tỉnh Đồng Tháp) cho ông T, bà B.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng P và bà Phan Thị Thuỳ N và xác định quyền sở hữu phần đất thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4812,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) là của chị Trần Thị Kim X; rút yêu cầu khởi kiện chị X phải trả số

tiền 3.700.000.000 đồng mà chị X mượn của bà N, ông L do bà N, ông L xác định chị X, ông T, bà B không có nợ số tiền này.

- Đại diện uỷ quyền của bà Phan Thị Thuỳ N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B phải trả các khoản vay như sau:

+ Số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 không yêu cầu tính lãi.

+ Số tiền là 70.000.000 đồng theo biên nhận ngày 15/8/2020 không yêu cầu tính lãi.

+ Số tiền 700.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/4/2020 không yêu cầu tính lãi.

+ Đối với số tiền 1.016.000.000 đồng theo biên nhận ngày 23/8/2020, thì N chỉ yêu cầu ông T, bà B hoàn trả 600.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Như vậy tổng các khoản nợ bà B, ông T phải trả cho bà Phan Thị Thuỳ N là 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Không đồng ý huỷ hợp đồng thế chấp số 1.484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng C G và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, ông T.

Giữ y Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2021 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A yêu cầu bà N, ông L phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4812,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) cho bà. Bà N không đồng ý vì bà mua bán hợp pháp. Bà sẽ khởi kiện bà Trần Thị A, Trần Thị Kim X giao tài sản cho bà bằng vụ kiện khác.

- Chị Trần Thị Kim X trình bày đồng ý trả số tiền vốn 3.000.000.000 đồng và lãi suất theo qui định của pháp luật cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T.

Đối với số tiền 800.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/9/2018 chị có ký kết tại Văn phòng công chứng nhưng đã trả tiền xong cho bà B, ông T nên chị không đồng ý trả.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 chị thừa nhận có nhận từ bà B, ông T theo cam kết chị đã viết cho bà B, nay chị đồng ý trả cho ông T, bà B. Ngoài ra chị không còn nợ số tiền nào khác và bà B, ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ chị là bà Trần Thị A để vay số tiền 400.000.000 đồng, thế chấp giấy này cho bà Phan Thị Thuỳ N.

Đối với thửa đất thửa 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4812,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng

Tháp) là của mẹ chị là bà Trần Thị A, do chị tự ý chuyển nhượng cho bà N, ông L nên chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị A trình bày: Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21 diện tích 4812,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) là của bà A, do bà A mua của anh H nhưng do bà không đủ tiền nên có nhờ X mượn tiền của anh P mua với giá mà 3.100.000.000 đồng, X mượn 2.800.000.000 đồng và đã trả tiền cho X xong vào năm 2018, nay bà A yêu cầu vợ chồng ông L, bà N phải thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà đứng tên vì hiện nay bà đang ở, canh tác trên đất.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng liên quan đến số tiền vay giữa bà N, bà B có thế chấp giấy chủ quyền của bà Trần Thị A mà chị X đã trình bày, bà không có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này, bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp) đã áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 352; 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468; Điều 500 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

1. Buộc chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng), tiền lãi 1.009.280.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 4.809.280.000 đồng (bốn tỷ tám trăm lẻ chín triệu hai trăm tám mười ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 tại Văn phòng công chứng C G giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Thuỳ N.

Trường hợp chị X chậm thi hành án số tiền nêu trên cho ông T, bà B thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P và bà Phan Thị Thuỳ N; xác định quyền sử dụng đất thửa số 489, tờ bản đồ 21 trên là của chị Trần Thị Kim X.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B yêu cầu chị Trần Thị Kim X trả số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thuỳ N.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền vốn 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) theo hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020; biên nhận nợ 15/8/2020.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền vốn 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo biên nhận ngày 01/4/2020; 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo biên nhận nợ 23/8/2020.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mười triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông T, bà B chậm thi hành án số tiền nêu trên cho bà N thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

- Huỷ Hợp đồng thế chấp số 1484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn Phòng công chứng C G.

Buộc bà Phan Thị Thuỳ N trả lại cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang. Giấy chứng nhận số vào sổ GCN: CS20998 cấp ngày 25/01/2017 cho anh Nguyễn Minh T, cập nhật biến động trang 3 cho chị Trần Thị Kim X ngày 10/4/2018, cập nhật biến động trang 4 cho bà Lê Thị B vào ngày 07/3/2019.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về buộc bà Phan Thị Thuỳ N, ông Nguyễn Tấn L tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4841,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang cho bà A.

8. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" theo Quyết định số 12/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2021 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo đối với tài sản gồm: Quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1000,1m^2 tại ấp B H, xã B Phan, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 09 tháng 10 năm 2023 bị đơn chị Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị A lần lượt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 190/2024/DS-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Trần Thị Kim X. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn và lãi là 3.796.800.000 đồng (ba tỷ bảy trăm chín sáu triệu tám trăm tám ngàn đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 tại Văn phòng Công chứng C G giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Thuỳ N.

1.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P và bà Phan Thị Thuỳ N; xác định quyền sử dụng đất thửa số 489, tờ bản đồ 21 trên là của chị Trần Thị Kim X.

1. 4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ giấy CNQSDĐ số CX149708 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 tọa lạc tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thuỳ N.

1.5. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B yêu cầu chị Trần Thị Kim X trả số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thuỳ N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền vốn 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020; biên nhận nợ 15/8/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền vốn 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo biên nhận ngày 01/4/2020; 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo biên nhận nợ 23/8/2020.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thuỳ N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

Huỷ Hợp đồng thế chấp số 1484 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thuỳ N tại Văn phòng Công chứng C G.

Buộc bà Phan Thị Thuỳ N trả lại cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T bản chính 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17 diện tích 1.000,1m^2 tại ấp B H, xã B P, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang. Giấy chứng nhận số vào sổ GCN: CS20998 cấp ngày 25/01/2017 cho anh Nguyễn Minh T cập nhật biến động trang 3 cho chị Trần Thị Kim X ngày 10/4/2018, cập nhật biến động trang 4 cho bà Lê Thị B vào ngày 07/3/2019.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A.

Xác định thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà A.

Bà Trần Thị A được quyền đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 33/2025/DS-GĐT ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số: 190/2024/DS-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo có đại diện là anh T giữ yêu cầu giải quyết như theo bản án dân sự phúc thẩm trước đây, trừ số tiền 800.000.000 đồng mà chị X đã trả cho ông T bà B do chị X đã chuyển nhượng thửa đất 330 để cấn trừ số tiền này, công nhận quyền sử dụng thửa đất 498 cho bà A do các hợp đồng chuyển nhượng từ ông H cho anh P và từ anh P qua bà N là giả tạo, đất là do bà A nhận chuyển nhượng và quản lý canh tác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, có ý kiến đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Đại diện cho bị đơn bà N là anh D trình bày bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, bà N không có cho chị X vay số tiền 2.800.000.000 đồng, không có tài liệu thể hiện bà A mua đất và chị X có nợ bà N, ông T, bà B số tiền mua bán đất, có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Luật sư P trình bày: Căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 498 là phù hợp quy định pháp luật, có sự tự nguyện của các bên trong đó có sự chứng kiến và đồng ý của chị X, không có sự tham gia của bà A do bà A không có tài liệu chứng minh đất là do bà A nhận chuyển nhượng, anh P không đồng ý huỷ các hợp đồng chuyển nhượng do không có sự vi phạm. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Chị X kháng cáo cho rằng đã trả số tiền 800.000.000 đồng cho ông T và bà B nhưng không được thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh; yêu cầu kháng cáo của chị X công nhận thửa đất 498 cho bà A là yêu cầu quyền lợi thay cho người khác, đồng thời yêu cầu này của bà A nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho thấy đất là do bà A nhận chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng là của bà A, mà thực tế hiện nay tiền là của bà N bỏ ra để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà A hay chị X không trả số tiền chuyển nhượng nào cho bà N hay anh P, yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất và có sự thoả thuận đối với các khoản tiền vay mượn và có nghĩa vụ trả giữa các bên nên không xem xét. Chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của chị X cho rằng đã trả số tiền 800.000.000 đồng cho ông T, bà B thể hiện qua việc chị X chuyển nhượng thửa đất 330 cho ông T và bà B; yêu cầu kháng cáo của chị X và bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 498 cho bà A.

[I.1]- Qua các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự cho thấy: Năm 2018 chị X có đứng tên quyền sử dụng đất thửa 330 là nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Minh T, năm 2019 chị X chuyển nhượng cho bà B đứng tên quyền sử dụng. Theo biên nhận vay tiền 800.000.000 đồng ngày 25/9/2018, mặc dù trong thời gian có việc chuyển nhượng thửa đất 330 giữa chị X với bà B, nhưng bà B vẫn còn giữ tờ biên nhận này, không có tài liệu nào thể hiện huỷ biên nhận vay nợ, không có văn bản thể hiện chuyển nhượng thửa đất 330 để cấn trừ số tiền 800.000.000 đồng; bà B không đồng ý, cho rằng việc chuyển nhượng thửa 330 là giao dịch khác, không liên quan đến số tiền 800.000.000 đồng. Do chị X không có chứng cứ để chứng minh chuyển nhượng thửa 330 để cấn trừ số tiền 800.000.000 đồng nên không có cơ sở để xem xét.

[I.2]- Yêu cầu kháng cáo của bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 498 cho bà cho thấy: Thửa đất 498 được hợp nhất từ thửa 70 và 71 do ông Nguyễn Ngọc H đứng tên quyền sử dụng, năm 2018 ông H chuyển nhượng cho anh P, năm 2020 anh P chuyển nhượng cho bà N đứng tên quyền sử dụng. Chị X cho rằng thửa đất này là do bà A nhận chuyển nhượng do thiếu tiền nên chị vay 2.800.000.000 đồng của anh P, sau đó thông qua bà B vay của bà N 2.800.000.000 đồng để trả nợ cho anh P, do bà A hiện nay đang quản lý sử dụng đất nên yêu cầu công nhận thửa đất trên là của bà A. Xem xét hợp đồng chuyển nhượng từ ông H cho anh P và từ anh P cho bà N có sự chứng kiến của chị X và

chị X đồng ý với các giao dịch này. Mặc dù bà A quản lý sử dụng đất nhưng thực tế tiền chuyển nhượng là của anh P giao cho ông H và sau đó bà N giao cho anh P đúng số tiền thực tế và ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, hiện nay chị X hoặc bà A chưa trả số tiền này cho bà N. Xét về mối quan hệ khi thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng đều có sự thống nhất giữa các bên, đúng với số tiền thực hiện giao dịch, không có sự giả tạo trong giao dịch. Bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 498 cho bà nhưng không có bất kỳ văn bản nào cho thấy đất là do bà A nhận chuyển nhượng và nguồn tiền là do bà bỏ ra, bà A trình bày đưa cho chị X 2.800.000.000 đồng nhưng thực tế hiện nay số tiền 2.800.000.000 đồng chưa có người nào trả cho bà N, do đó không có cơ sở để công nhận thửa đất 498 thuộc quyền sử dụng của bà A.

Vụ án trước đây được cấp sơ thẩm xét xử, sau khi có kháng cáo cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo và công nhận thửa đất 498 thuộc quyền sử dụng của bà A; sau đó cấp giám đốc thẩm huỷ án phúc thẩm với lý do các hợp đồng chuyển nhượng và sau cùng giữa anh P với bà N có sự đồng ý của chị X là trên tinh thần tự nguyện, không có dấu hiệu giả tạo, không có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho bà A; và từ những phân tích, căn cứ pháp lý nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị X và bà A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[II]- Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đề nghị của Luật sư được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Chị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà A được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

[III]- Trong vụ án có nhiều quan hệ pháp luật tranh chấp, trong đó có nhiều khoản tiền vay mượn sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, cho nên trong phạm vi xét xử phúc thẩm xét yêu cầu kháng cáo của chị X và bà A như nhận định phần trên, những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị và không nêu lại tại phần quyết định của bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Kim X và bà Trần Thị A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp).

Áp dụng các Điều 166; 352; 357, 463, 466, 468; 500 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

2. Buộc chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng), tiền lãi 1.009.280.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 4.809.280.000 đồng (bốn tỷ tám trăm lẻ chín triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng).

Trường hợp chị X chậm thi hành án số tiền nêu trên cho ông T, bà B thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về buộc bà Phan Thị Thuỳ N, ông Nguyễn Tấn L tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4841,3m^2 tại ấp Đ T, xã L B Đ, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang (nay là ấp Đ T, xã C G, tỉnh Đồng Tháp) cho bà A.

4. Chị Trần Thị Kim X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được cấn trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0026312 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Tháp) nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 1 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu