

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 393 /2025/DS-PT

Ngày 30 - 6 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2025/TLPT-DS ngày 15/5/2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 912/2025/QĐ-PT ngày 21/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1946.

2. Bà **Bùi Kim M**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Dương Mỹ L**, sinh năm 1988 (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2025) (có mặt).

Địa chỉ: Số C ấp HG, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà **Trương Thị Huyền T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ A, ấp D, xã LH, huyện BD, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Thị Huyền T: Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979 (có mặt) (theo Văn bản ủy quyền số 16926 ngày 25/11/2023).

Địa chỉ: số A, LTHG, phường F, Tp.MT, Tiền Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Minh T1**, sinh năm 1974.
2. Cháu **Trần Gia H1**, sinh năm 2007.
3. Cháu **Trần Gia H2**, sinh năm 2009.
4. Cháu **Trần Gia H3**, sinh năm 2016.
5. Cháu **Trần Gia M1**, sinh năm 2018.

Đại diện theo pháp luật cho cháu Trần Gia H1, Trần Gia H2, Trần Gia H3 và Trần Gia M1: Anh Trần Minh T1, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (có mặt) (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2025).

Địa chỉ: Số C ấp HG, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

6. Chị **Trần Minh H4**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, ấp BT, xã TA, Tp.MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H4: Chị Lê Thụy Cẩm T2, sinh năm 1997 (có mặt) (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2025).

Địa chỉ: ấp B, xã BP, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

7. **Văn Phòng C.**

Địa chỉ: số B, đường AB, Phường E, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H5 - Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M trình bày:

Vào ngày 05/11/2022 vợ chồng ông bà cùng gia đình đã đến Văn phòng C làm tất cả các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2022, ông bà chuyển nhượng cho bà Trương Thị Huyền T quyền sử dụng đất căn cứ theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số vào sổ cấp GCN: CS01384 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp vào ngày 19/4/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², địa chỉ tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng.

Sở dĩ có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do

Trần Minh H4 là con gái của vợ chồng ông bà đã vay tiền của bà T nên chị H4 đã nhờ vợ chồng ông bà dùng tài sản trên để thế chấp bằng cách ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản cho bà T.

Ngay trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản, các bên đã hứa rằng việc chuyển nhượng tài sản chỉ là để làm tin, khi nào chị H4 trả lại tiền vay thì bà T sẽ trả lại tài sản cho ông bà bằng việc hai bên cùng đến Văn Phòng C ký hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản nên ông bà tin vào lời hứa của các bên. Nhưng sau đó bà T đã làm thủ tục sang tên đối với thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng trên mà không báo gì cho ông bà biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794 ngày 05/11/2022 chỉ là hợp đồng giả cách nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền của chị Trần Minh H4 với bà Trương Thị Huyền T. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà với bà T là giao dịch giả tạo; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu được cập nhật sang tên cho bà T cũng sẽ được cấp trên cơ sở giao dịch giả tạo nên cần bị hủy bỏ.

Ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu.

Bị đơn bà Trương Thị Huyền T xác định:

Vào ngày 05/11/2022 bà có cho ông S, bà M, anh T1, chị H4 vay số tiền vốn 2.200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, tại Văn phòng C lập ngày 05/11/2022. Lý do bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Bà Trương Thị Huyền T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng vay số tiền 2.200.000.000 đồng ngày 05/11/2022; yêu cầu ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 phải liên đới trả cho tôi số tiền vay là 2.200.000.000 đồng và lãi suất được tính theo mức lãi là 1,66%/tháng (36.520.000 đồng/tháng) tính từ ngày 05/3/2023 cho đến ngày Tòa xử sơ thẩm, trường hợp có kháng cáo kháng nghị xin được tiếp tục tính lãi đến ngày Tòa xử phúc thẩm; tạm tính đến nay là 20 tháng = 730.400.000 đồng; tổng số tiền tạm tính là 2.930.400.000 đồng. Thời gian thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực.

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của phần đất thuộc thửa 57, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa

đất: ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, đây là tài sản bảo đảm cho số tiền vay, bà đồng ý sang tên lại cho ông S, bà M khi ông S, bà M, chị H4, anh T1 trả đủ tiền cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh T1 trình bày:

Thông nhất như nội dung lời trình bày tại đơn khởi kiện ngày 23/9/2023 của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M xác định. Anh T1 yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Minh H4 trình bày:

Thông nhất như nội dung lời trình bày tại đơn khởi kiện ngày 23/9/2023 của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M xác định. Chị H4 yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Trần Minh H4 đồng ý trả cho bà T số tiền vốn vay là 2.200.000.000 đồng và lãi suất được tính theo mức lãi là 01%/tháng tính từ ngày 05/3/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm; trả ngay số tiền lãi, còn lại tiền vốn 2,2 tỉ đồng yêu cầu trả trong hạn 12 tháng; yêu cầu khấu trừ số tiền lãi đã trả 440.000.000 đồng vào số tiền chị có nghĩa vụ trả cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 463, 466, 468, 579, 580, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 28, 236 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông

Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/11/2022, số 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C, được ký kết giữa ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M với bà Trương Thị Huyền T, đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 664353, số vào sổ CS01384 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 19/4/2021.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị Huyền T.

2.1. Công nhận hợp đồng vay số tiền 2.200.000.000 đồng ngày 05/11/2022 giữa ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và bà Trương Thị Huyền T.

Buộc ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 phải liên đới trả cho bà Trương Thị Huyền T số tiền vốn vay là 2.200.000.000 đồng và 803.440.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là **3.003.440.000 đồng** (ba tỉ, không trăm lẻ ba triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Trương Thị Huyền T có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại 357, điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2.2. Bà Trương Thị Huyền T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S đại diện hộ gia đình 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 664353, số vào sổ CS01384 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 19/4/2021.

3. Các bên thực hiện việc giao trả tiền và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 07/3/2025 anh Trần Minh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Tại phần 2.1 “Công nhận hợp đồng vay số tiền 2.200.000.000 đồng ngày 05/11/2022 giữa chị Trần Minh H4 và bà Trương Thị Huyền T”; Buộc chị Trần Minh H4 phải trả cho bà Trương Thị Huyền T số tiền vay là 2.200.000.000 đồng và 803.440.000 đồng tiền lãi.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Dương Mỹ L - đại diện theo ủy quyền của anh Trần Minh T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Lý do là Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc, định giá tài sản tranh chấp, chưa làm rõ việc ai là người nhận tiền vay, chị H4 có trả 440.000.000 đồng nhưng chưa được căn trừ.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H - đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Huyền T thừa nhận bà T có nhận số tiền lãi là 264.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi từ khi vay đến khi xét xử sơ thẩm và trừ đi số tiền 264.000.000 đồng.

- Chị Lê Thụy Cẩm T2 - đại diện theo ủy quyền của chị Trần Minh H4: Thống nhất với lời trình bày của bà L.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Các đương sự thống nhất yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tiếp tục tuyên hủy hợp đồng này là không đúng, nên cần sửa lại, bỏ phần này.

Đối với việc giải quyết hợp đồng vay tài sản: Anh T1 không có trực tiếp nhận tiền từ bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Trung liên Đ trả nợ là không có cơ sở. Đối với số tiền chị H4 đã trả lãi 440.000.000 đồng cho khoản vay 3.000.000.000 đồng, trong đó khoản vay của bà T là 2.200.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 264.000.000 đồng. Tính lãi theo quy định của pháp luật phải trả là 146.080.000 đồng, số tiền trả dư là 117.920.000 đồng trừ vào vốn vay. Như vậy tiền vốn vay còn lại là 2.082.080.000 đồng, tính lãi từ 05/3/2023 đến khi xét xử sơ thẩm là 22 tháng, tiền lãi là 760.375.616 đồng. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông S, bà M và chị H4 liên đới trả cho bà T 2.082.080.000 đồng tiền vốn và 760.375.616 đồng tiền lãi.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đại diện Văn Phòng C.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Minh T1; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Các đương sự thống nhất yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T vô hiệu. Các đương sự đều thừa nhận chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy, không có giao đất và tài sản trên đất nên không cần đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót là đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng sau đó tiếp tục tuyên hủy hợp đồng là không đúng, nên cần sửa lại cho đúng.

[3.2] Đối với hợp đồng bị che giấu là Hợp đồng vay tài sản:

Tại Giấy biên nhận tiền ngày 05/11/2022 (Bút lục 36, 37) thể hiện ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M có nhận của bà Trương Thị Huyền T số tiền 2.200.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang. Việc nhận tiền nêu trên được Văn phòng C chứng thực số công chứng 267, quyền số 01/2022SCT/CK. Do đó, có cơ sở xác định ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M là người nhận tiền của bà Trương Thị Huyền T.

Về nghĩa vụ trả tiền: Xét thấy, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang là cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn S do ông Trần Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2022 các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Văn S đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M được đại diện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trên cơ sở đó ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Huyền T. Cho nên có cơ sở xác định nghĩa vụ trả tiền cho bà T là nghĩa vụ chung của hộ gia đình ông S, trong đó anh Trung đại diện cho con của anh. Quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Minh H4 tự nguyện cùng trả tiền cho bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của chị H4; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 phải liên đới trả cho bà T số tiền vay vốn là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi là phù hợp.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T thừa nhận: số tiền bà H4 trả 440.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Kim T3 nhận là trả tiền lãi cho khoản vay 3.000.000.000 đồng, trong đó khoản vay của bà T là

2.200.000.000 đồng, số lãi đã trả là 264.000.000 đồng. Bà H4 xác định số tiền 264.000.000 đồng là trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử sẽ trừ vào tiền lãi. Do đó, tính lãi theo quy định của pháp luật phải từ khi vay đến khi xét xử sơ thẩm là 26 tháng, tiền lãi là 949.520.000 đồng, trừ vào tiền lãi đã trả là 264.000.000 đồng. Như vậy, tiền vốn vay là 2.200.000.000 đồng, tiền lãi phải trả tiếp là 685.520.000 đồng là phù hợp.

[3.4] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022 thể hiện bà Nguyễn Thị Kim T3 và bà Trương Thị Huyền T đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông S, bà M. Chị Trần Minh H4 xác định đã chuyển cho bà Nguyễn Thị Kim T3 số tiền 440.000.000 đồng, là trả lãi của 02 khoản vay, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Kim T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót.

Tuy nhiên, tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/6/2025, bà Nguyễn Thị Kim T3 xác định bà có nhận số tiền 440.000.000 đồng chị H4 chuyển khoản, là tiền lãi của 02 khoản vay. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/6/2025, bà T xác định có nhận số tiền 264.000.000 đồng do bà T3 giao cho bà; lời thừa nhận này phù hợp với khai của chị H4; cho nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nguyễn Thị Kim T3; vì vậy sai sót đã được khắc phục.

[3.5] Bà T xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang hiện do hộ ông Trần Văn S vẫn đứng tên, bà không có sang tên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại cho hộ ông S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên sau khi phía ông S trả nợ xong là phù hợp.

[3.6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh T1, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên có 01 phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh Trần Minh T1 được chấp nhận 01 phần nên anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và phần án phí dân sự sơ thẩm được tính lại cho phù hợp. Ông S, bà M là người cao tuổi nên được xem xét miễn phần án phí phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Trần Minh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 463, 466, 468, 579, 580, Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 28, 236 của Luật đất đai; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12794, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang, giữa người chuyển nhượng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và người nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Huyền T là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị Huyền T.

2.1. Công nhận hợp đồng vay số tiền 2.200.000.000 đồng ngày 05/11/2022 giữa ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M và bà Trương Thị Huyền T.

Buộc ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 phải liên đới trả cho bà Trương Thị Huyền T số tiền vốn vay là 2.200.000.000 đồng và 685.520.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là **2.885.520.000 đồng** (hai tỉ, tám trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Trương Thị Huyền T có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn S, bà Bùi Kim M, chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại 357, điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2.2. Bà Trương Thị Huyền T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S đại diện hộ gia đình 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.016,3m², tọa lạc tại ấp PX, xã PM, huyện TP, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 664353, sổ vào sổ CS01384 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 19/4/2021.

3. Các bên thực hiện việc giao trả tiền và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn S và bà Bùi Kim M.

Chị Trần Minh H4 và anh Trần Minh T1 phải liên đới chịu 44.855.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Huyền T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp 42.400.000 đồng theo biên lai thu số 0003230 ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP. Hoàn trả cho bà Trương Thị Huyền T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 42.100.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trần Minh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H6 lại cho anh T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003921 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP.

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 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.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ, ngày 30/6/2025, có mặt Kiểm sát viên.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện TP;
 - CCTHADS huyện TP;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-H

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

Võ Thanh Bình