

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: **943/2025/DS-PT**

Ngày: 31 - 12 - 2025

V/v tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản”

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 Hải.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 713/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1362/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Xuân N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp M, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp X, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Hòa E, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Y, xã H, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp Y, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Phan Thị D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, P, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp X, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số K Đường số H, Phường 4, thành phố A, tỉnh Long An.

Nay là: Số K Đường số H, phường L, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S – Trưởng Văn phòng. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Y, thị trấn M, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp Y, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân N.

(Có mặt bà N, ông N1, bà D; Vắng mặt ông Hòa E, ông S)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân N trình bày:

Bà Đặng Thị Xuân N có quan hệ tình cảm và sống chung như vợ chồng, chồng với ông Nguyễn Hòa E. Trong thời gian sống chung, ông Nguyễn Hòa E cần vay tiền nên đã nhờ bà N đứng ra vay giúp tổng số tiền 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn N1. Để đảm bảo cho khoản vay, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C cho ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, GCN.QSĐĐ số CS 00669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị Xuân N ngày 17/4/2019.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông N1 là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Việc ông N1 nộp hồ sơ để được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang sang cho ông Nguyễn Văn N1 đứng tên theo GCN.QSĐĐ số CS01556 do Sở TN&MT tỉnh T cấp ngày 23/6/2022 cho ông Nguyễn Văn N1 là trái pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Xuân N.

Về phần văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2024, bà N thừa nhận trong thời gian này có ủy quyền cho bà Phan Thị D để đứng ra thỏa thuận giải quyết tranh chấp nhà, đất để nhằm lấy lại nhà đất, bà D có thông báo cho bà N biết sự việc thỏa thuận với ông N1, toàn bộ nội dung thoả thuận do ông Trần Văn N2 hướng dẫn thực hiện. Do bà N không am hiểu pháp luật nên khi nghe nói tòa án

lấy nhà, lấy đất khi thua kiện trong vụ khởi kiện ông Nguyễn Hòa E nên bà N mới ủy quyền cho bà D ký vào văn bản thỏa thuận với ông N1.

Bà Đặng Thị Xuân N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C giữa bà Đặng Thị Xuân N và ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, GCN.QSDĐ số CS 00669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị Xuân N ngày 17/4/2019.

Bà Đặng Thị Xuân N yêu cầu Tòa án hủy bỏ Biên bản thỏa thuận giữa bà Đặng Thị Xuân N do bà Phan Thị D là người ủy quyền của bà N và ông Nguyễn Văn N1 lập ngày 22/5/2024.

Tại Đơn phản tố ngày 29/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Xuân N, ông N1 không đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện, vì:

Ngày 15/5/2022, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, GCN.QSDĐ số CS 00669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị Xuân N ngày 17/4/2019 cho ông N1, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, có lập biên nhận và bà N đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N1 đã nộp hồ sơ để được cấp GCN.QSDĐ, đến ngày 23/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho ông Nguyễn Văn N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01556.

Theo thỏa thuận thì sau khi nhận chuyển nhượng, ông N1 cho bà N thời gian di dời là 06 tháng, nếu bà N vi phạm thì ông N1 sẽ nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi ông N1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà N phải giao nhà, đất thì bà N có ủy quyền cho bà D đứng ra thỏa thuận cùng với ông N1 vào ngày 22/5/2024, theo đó: Bà N đồng ý sẽ trả lại cho ông N1 số tiền nợ vay gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 217.500.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, lãi suất tính từ ngày 30/3/2022 đến ngày 31/8/2024 là 29 tháng. Tuy nhiên đến nay, bà N không thực hiện việc trả tiền mà còn làm đơn khởi kiện ông N1. Ông N1 thừa nhận đây là hợp đồng giả cách nhằm để đảm bảo cho việc bà N vay số tiền 500.000.000 đồng.

Ông N1 phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ông N1 đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C giữa bà Đặng Thị Xuân N và ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01556 do Sở TN&MT

tỉnh T cấp ngày 23/6/2022 cho ông Nguyễn Văn N1 và ông N1 sẽ tự nguyện nộp GCN.QSĐĐ cho cơ quan thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu Tòa án công nhận “Văn bản thỏa thuận” giữa bà Đặng Thị Xuân N (do bà Phan Thị D đại diện ủy quyền) và ông Nguyễn Văn N1 lập ngày 22/5/2024 là hợp pháp vì các bên tự nguyện giao kết thỏa thuận như trên. Bà N đã ủy quyền cho bà D để giải quyết, tham gia thỏa thuận là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Xuân N thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N1 tổng số tiền 717.500.000 đồng, thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản TỰ khai ngày 20/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D1 trình bày:

Ngày 09/5/2024, bà Đặng Thị Xuân N có nhờ bà trao đổi với ông Trần Văn N2 để giải quyết vụ tranh chấp đất. Ngày 10/5/2024, bà D có gặp ông N2, qua trao đổi thì bà tin tưởng ông N2 để ông N2 sắp xếp mọi việc để giải quyết nội dung tranh chấp và ông N2 yêu cầu bà N phải làm ủy quyền sang cho bà D.

Ngày 22/5/2024, tại nhà ông N2, ông N2 đưa cho bà “Biên bản thỏa thuận” ngày 22/5/2024 có sẵn chữ ký của ông Nguyễn Văn N1. Lúc đầu, bà D không đồng ý ký tên, nhưng ông N2 nói thỏa thuận trong 03 tháng có lợi hơn, chứ không ký tên thì ông N1 kiện trong vòng 01 tháng Tòa án sẽ lấy luôn nhà, đất. Sau khi nghe ông N2 giải thích thì bà D có ký tên vào “Biên bản thỏa thuận” ngày 22/5/2024. Văn bản thỏa thuận do ông N1 giữ một bản và bà D giữ một bản. Đề nghị Tòa án hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận” ngày 22/5/2024 do bị ông N2 lừa dối.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 03/4/2025, ông Lê Văn S là Trưởng Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các lần hòa giải, xét xử sơ thẩm, phúc thẩm do bận công việc, không tham gia được.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và triệu tập ông Nguyễn Hòa E, triệu tập ông Trần Văn N2 tham gia đối chất và tham gia phiên tòa, nhưng ông E và ông N2 vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp đã căn cứ các Điều 116, 124, 131, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 227, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025; Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân N. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C cho ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị Xuân N ngày 17/4/2019 do hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Xuân N về việc hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận” lập ngày 22/5/2024 giữa bà Đặng Thị Xuân N do bà Phan Thị D là người đại diện ủy quyền của bà N với ông Nguyễn Văn N1.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N1. Buộc bà Đặng Thị Xuân N phải trả cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền là 697.500.000 đồng (S1 trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N1 có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà Đặng Thị Xuân N chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

4. Ghi nhận ông Nguyễn Văn N1 tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01556 ngày 23/6/2022 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Bà Đặng Thị Xuân N có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 31 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem hủy toàn bộ bản án số 07/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X – tỉnh Đồng Tháp. Nếu không hủy án đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cản trừ số tiền lãi tôi đã đóng cho ông N1 và xem xét hủy việc thỏa thuận lãi suất giữa bà D với ông N1 vì việc thỏa thuận trái với ý chí của bà N.

Ông N1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực X. Ông

đồng ý trừ số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền bà N chuyển khoản cho ông vào tiền lãi.

Bà Phan Thị D trình bày: Biên bản thoả thuận ngày 25/5/2024 là biên bản ông N2 làm sẵn, lúc đầu bà không ký nhưng ông N2 nói ký là có lợi cho bà N nên bà D mới ký, việc thoả thuận trên tôi không báo bà N biết và bà N không đồng ý với thoả thuận nêu trên.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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 vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đặng Thị Xuân N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Xuân N còn trong thời hạn quy định theo Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Ông Nguyễn Hòa E, ông Trần Văn N2 vắng mặt lần thứ 2 không lý do; ông Lê Văn S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Hòa E, ông N2, ông S theo quy định vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

[3.1] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Đặng Thị Xuân N và ông Nguyễn Văn N1:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C giữa bà Đặng Thị Xuân N và ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là nhằm mục đích đảm bảo cho việc bà Đặng Thị Xuân N vay số tiền 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn N1 và điều thông nhất hủy bỏ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Xuân N và ông Nguyễn Văn N1 là vô hiệu do giả tạo vì nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tài sản giữa hai bên theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Xét “Biên bản thỏa thuận” giữa bà Phan Thị D và ông Nguyễn Văn N1:

Vào ngày 22/5/2024, bà Phan Thị D (Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Xuân N) đã ký kết vào “Biên bản thỏa thuận” với ông Nguyễn Văn N1 có nội dung: “Điều 2. Cam kết của Bên A: Đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền đã vay mượn là 500.000.000 đồng vào ngày 02/3/2022 (với lãi suất 1,5%/tháng) và số tiền lãi đến 31/8/2024 là: 7.500.000 đồng x 29 tháng = 217.500.000 đồng, tổng cộng là 717.500.000 đồng. Để nhận chuyển nhượng lại thửa đất 289 cho bà Đặng Thị Xuân N hoặc người do bà N chỉ định. Thời gian chậm nhất để hoàn trả đến hết ngày 31/8/2024.” Ông N1 phản tố yêu cầu công nhận “Văn bản thỏa thuận”. Bà D cho rằng, bà không trực tiếp thỏa thuận với ông N1, mọi thỏa thuận do ông Trần Văn N2 hướng dẫn, lúc đầu bà không chịu ký tên nhưng được giải thích về nội dung thỏa thuận nên bà có ký tên vào biên bản thỏa thuận và bà giữ một bản, ông N1 giữ một bản. Bà N thừa nhận có ủy quyền cho bà D trong việc giải quyết tranh chấp nhà, đất; Tuy nhiên bà N không biết gì nội dung “Biên bản thỏa thuận”, sau này bà D mới đưa bản chính cho bà nên bà N không đồng ý và yêu cầu hủy “Văn bản thỏa thuận”. Cấp sơ thẩm nhận định tuy không trực tiếp thỏa thuận với nhau, nhưng bà D, ông N1 có đủ năng lực, hành vi dân sự, đã đọc, hiểu toàn bộ nội dung và đã đồng ý với các nội dung trong biên bản thỏa thuận nên đã ký tên xác nhận vào biên bản thỏa thuận, nên giao dịch dân sự của bà D và ông N1 là hợp pháp, thể hiện ý chí tự nguyện giao kết giao dịch dân sự với nhau và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N1 là chưa phù hợp.

Bởi lẽ, về nội dung Giấy ủy quyền ngày 13/5/2024 (Bút lục 34) “*Phạm vi ủy quyền: Bên B (Phan Thị D) được toàn quyền thay mặt và nhân dân bên A (Đặng Thị Xuân N) để tham gia tố tụng tại: Tòa án nhân dân huyện Tân Phước và các cơ quan hữu*”; Do đó việc bà D ký kết “Biên bản thỏa thuận” ngày 22/5/2024 với ông N1 là thực hiện vượt quá phạm vi đại diện và bà D không thông báo cho bà N biết về việc ký kết trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà N nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của bà N đối với ông N1 căn cứ theo Điều 138, 139, 141, 142, 143 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận” của bà N là có cơ sở; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N1.

[3.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Từ những nhận định trên, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà N với ông N1 vô hiệu, nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ hướng dẫn tại Mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về thông báo kết quả giải đáp nghiệp vụ và quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai không cần thiết tuyên hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01556 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông

Nguyễn Văn N1 ngày 23/6/2022; Ghi nhận việc ông N1 tự nguyện giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan chức năng khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà N có quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận” ngày 22/5/2024 và các bên thống nhất giao dịch vô hiệu nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản nên căn cứ quy định tại Điều 124, 463 Bộ luật Dân sự, giao dịch vay tài sản giữa bà N và ông N1 vẫn còn hiệu lực; Bà N và ông N1 thống nhất số tiền vay là 500.000.000 đồng, phù hợp với *Biên nhận tiền ngày 15/3/2022* (Bút lục 24) *số tiền 300.000.000 đồng và ngày 25/5/2022 nhận tiền lần 2 số tiền 200.000.000 đồng* có chữ ký của bà N. Bà N trình bày đã trả cho ông N1 tổng cộng 220.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả tiếp 280.000.000 đồng, không được ông N1 thừa nhận. Từ ngày 15/3/2022 bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N1 nên bà N phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 500.000.000 đồng và chịu lãi suất theo quy định.

Trong quá trình vay tiền của ông N1 thì bà N đã chuyển cho N1 số tiền lãi là 20.000.000 đồng. Thể hiện ở “Chứng từ giao dịch” (Bút lục số 86) nội dung chuyển tiền “Nga đóng lãi tháng 5”. Ông N1 cho rằng đây là tiền bà N chuyển tiền hỗ trợ ông sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên lời trình bày này không được bà N thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung chuyển tiền của bà N đã ghi rõ là “N đóng lãi tháng 5” nên Hội đồng xét xử xét xác định số tiền lãi bà N đóng cho ông N1 là 20.000.000 đồng (*Hai Mươi triệu đồng*). Tại phiên toà phúc thẩm ông N1 đồng ý trừ số tiền này vào tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về lãi suất: Các bên thừa nhận có thỏa thuận về trả lãi nhưng tranh chấp về lãi suất nên lãi suất xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Lãi suất được tính như sau:

- Đối với số tiền 300.000.000 đồng $\times 0,83\%/tháng \times 29$ tháng 17 ngày = 73.621.000 đồng (Bảy mươi ba triệu sáu trăm hai mươi một nghìn đồng).

- Đối với số tiền 200.000.000 đồng $\times 0,83\%/tháng \times 27$ tháng 7 ngày = 45.207.333 đồng (Bốn mươi lăm triệu không trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Như vậy, tổng số tiền lãi bà N còn phải trả cho ông N1 là 98.828.333 đồng (73.621.000 đồng + 45.207.333 đồng - 20.000.000 đồng).

[4] Bà N cho rằng không sử dụng số tiền vay 500.000.000 đồng mà đưa cho ông Hòa E thì bà N đã khởi kiện ông Hòa E bằng một vụ án khác nên cấp sơ thẩm không xem xét trách nhiệm của ông H trong vụ án này là phù hợp.

[5] Từ những căn cứ như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên toà, hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[7]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà N được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm bà N và ông N1 chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 148, 227, 266, 267, 271, 272, 273, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 124, 131, 138, 139, 141, 142, 143, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Xuân N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 647, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2022 tại Văn phòng C cho ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị Xuân N ngày 17/4/2019 vô hiệu.

- Hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận” lập ngày 22/5/2024 giữa bà Đặng Thị Xuân N do bà Phan Thị D là người đại diện ủy quyền của bà N với ông Nguyễn Văn N1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N1. Buộc bà Đặng Thị Xuân N phải trả cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền vốn gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 98.828.333 đồng (Chín mươi tám triệu tám trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N1 có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà Đặng Thị Xuân N chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

4. Ghi nhận ông Nguyễn Văn N1 tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01556 ngày 23/6/2022 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn N1 đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Bà Đặng Thị Xuân N có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ TMC1, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

6. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị Xuân N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và phải chịu số tiền 27.953.133 đồng (*Hai mươi bảy triệu chín trăm năm mươi ba nghìn một trăm ba mươi ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Văn N1. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003540 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước. Bà N phải nộp tiếp số tiền án phí là 27.653.133 đồng (*Hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn một trăm ba mươi ba đồng*).

- Ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 4.916.000 đồng (Bốn triệu chín trăm mười sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 16.350.000 đồng (*Mười sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003657 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước nên ông N1 được hoàn lại số tiền 11.434.000 đồng (*Mười một triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Xuân N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001111 ngày 04/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Khu vực X - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực X - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;

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

- Công thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Ngọc Hải