

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 327/2026/DS-PT

Ngày: 14/4/2026

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, 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 Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;

Ông Nguyễn Phú Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 775/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1950;

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: Số C T, khu phố T, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà S: Ông Trần Vũ L, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số C T, khu phố T, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp Đ, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trường X, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số A T, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp Tân Tinh, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp

3. Anh Trần Vũ L, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số C T, KP T, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số C, Đ, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Văn T, Nguyễn Văn S1.

(Tại phiên tòa có mặt ông L, ông T1, ông H1; Còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm, các nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Vũ L trình bày:*

Chúng tôi có đứng tên giấy chứng nhận QSD quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phần diện tích 69,5m², thửa số 06, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc khu phố T, phường T, TP M, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có căn nhà cấp 4 được xây dựng cách đây khoảng 4 – 5 năm, hiện ông T, bà S1 và tôi sinh sống trong căn nhà này.

Chị H2 do cần vốn làm ăn nên hỏi mượn ông T bà S1 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay ngân hàng.

Do tin tưởng và cũng muốn giúp con gái (chị H2) nên ông T bà S1 có ra Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu D để ký thế chấp vay tiền.

Ngày 06/2/2025 chị H2 và anh H1 có làm tờ bảo lãnh mượn Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên để vay vốn ngân hàng trong thời hạn 15 ngày thì trả lại giấy chứng nhận QSDĐ.

Thực chất ông T bà S1 không có chuyển nhượng thửa đất số 06 cho bà H mà là chị H2 (con ông T bà S1) vay tiền của bà H nên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để che đậy hợp đồng vay.

Hiện nay ông T, bà S1 và tôi (L) đang sinh sống trên phần đất thửa số 06 trên.

Ông T bà S1 không biết chị H2 vay bao nhiêu tiền của bà H do ông T bà S1 không có nhận tiền.

Nay ông T bà S1 yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T bà S1 với bà H đối với diện tích 69,5m², thửa 06, tờ bản đồ 13, đất tại khu phố T, phường T TP M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C chứng thực ngày 13/01/2025 là vô hiệu do giả cách.

Ông T bà S1 không đồng ý liên đới với bà H2 để trả cho bà H số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi như bà H yêu cầu. Bà H2 là người vay tiền của bà

H chứ không phải ông T bà S1, ông T bà S1 không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà H.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Thị Mỹ H có người đại diện uỷ quyền là ông Lê Trường X trình bày:*

Bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà S1 với bà H đối với diện tích 69,5m², thửa 06, tờ bản đồ 13, đất tại khu phố T phường T, TP M được Văn phòng C chứng thực ngày 13/01/2025 là vô hiệu do giả cách.

Mặc dù trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng thực tế bà H2 có nhận của bà H số tiền 300.000.000 đồng. Bà H2 có làm biên nhận cho bà H, giấy tay có chữ ký của bà H2.

Đối với ông H1 – chồng của bà H2 nhưng ông H1 không có vay tiền của bà H, người vay tiền của bà H là ông T, bà S1 và bà H2 nên bà H không có yêu cầu ông H1 cùng liên đới trả nợ.

Ông T, bà S1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà H đối với diện tích 69,5m², thửa 06, tờ bản đồ 13, đất tại khu phố T phường T TP M được Văn phòng C chứng thực ngày 13/01/2025 nên ông T, bà S1 phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà H.

Bà H yêu cầu ông T, bà S1, bà H2 trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 1,66%/01 tháng từ ngày 13/01/2025 đến ngày xét xử, tạm tính lãi là 19.920.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Tôi là chồng của bà H2. Tôi không có liên quan gì đến vấn đề vay tiền giữa bà H2 với bà H. Theo tôi được biết bà H2 có vay tiền của bà H, khi vay bà H2 có mượn giấy chứng nhận QSDĐ của bà S1, ông T (cha mẹ vợ tôi) để thế chấp cho bà H. Còn việc bà H2 vay bà H số tiền bao nhiêu thì tôi không biết. Tôi không có liên quan gì nên không có ý kiến gì.

Vợ tôi bà Trần Thị Ngọc H2 – sinh năm 1984 có đăng ký hộ khẩu thường trú ở ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay ấp T, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

Còn tôi thì từ trước nay tôi đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; (nay: ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Ngày 25/8/2025 ông Nguyễn Văn H1 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án và các phiên toà xét xử.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ L trình bày:*

Tôi là con của ông T, bà S1, là em của bà H2. Tôi đang sinh sống trên thửa đất số 06. Việc bà H2 vay tiền của bà H và vay bao nhiêu thì ông T, bà S1 và tôi không biết, không liên quan gì đến tôi. Tuy nhiên, tôi thống nhất với ý kiến trình bày của ông T, bà S1.

** Tại Công văn số 29/CV-VPCC ngày 30/7/2025 Văn phòng C trình bày:*

Ngày 13/01/2025 Văn phòng C có tiếp nhận, giải quyết yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng Trần Thị Mỹ H, tài sản chuyển nhượng là QSDĐ thửa số 06, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc: khu phố T, phường T, TP M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên được Văn phòng C chứng nhận ngày 13/01/2025 theo đúng trình tự, thủ tục luật quy định.

Đồng thời, Văn phòng C đề nghị được phép vắng mặt trong các phiên họp, hoà giải và xét xử vụ án nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H2 vắng mặt không có lý do, không gửi ý kiến cho Tòa án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.*

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5, khoản 4 Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 500, Điều 562, Điều 124, Điều 463, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị Mỹ H được Văn phòng C chứng thực ngày 13/01/2025 là vô hiệu do giả cách.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ H.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Trần Thị Ngọc H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền vốn 300.000.000 đồng, tiền lãi 7.470.000 đồng, tổng cộng cả vốn và lãi 307.470.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà S, bà H2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông T, bà S, bà H2 trả số tiền lãi 12.450.000 đồng.

3. Ghi nhận sự nguyện của bà H về việc trả cho ông T, bà S bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS01114 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Trần Văn T ngày 12/4/2018.

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

* Ngày 09/10/2025, nguyên đơn Trần Văn T, Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo với nội dung: không đồng ý liên đới trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền 307.470.000 đồng; buộc bà Trần Thị Ngọc H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền vốn vay và lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Vũ L vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

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.

[1]. Về tố tụng: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Bản án sơ thẩm buộc ông T bà S có trách nhiệm liên đới cùng với bà H2 trả tiền, bà H trình bày dựa trên hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà với ông T bà S nên bà H mới cho bà H2 mượn tiền do đó yêu cầu cả ông T bà S phải có trách nhiệm liên đới trả nợ. Còn ông T bà S trình bày ông bà không có nhận tiền của bà H, bà H2 (con của ông bà mới là người vay tiền), ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích là để cho bà H2 vay tiền của ngân hàng chứ không phải vay tiền của bà H. Việc ông T bà S trình bày không biết việc vay tiền của bà H2, mục đích đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là vay tiền của ngân hàng để bà H2 có vốn làm ăn. Hội đồng xét xử xét thấy, ông T bà S là người trưởng thành, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở tự nguyện và đã được Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu D chứng thực theo quy định của pháp luật, ông T bà S cho rằng mục đích đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với mục đích để bà H2 vay tiền ngân hàng nhưng lại vay tiền của bà H, lời trình bày này không có cơ sở để chứng minh. Mặt khác, thấy rằng cho dù mục đích của ông T bà S là muốn bà H2 vay tiền của ngân hàng hay vay tiền của ai đi nữa thì ông T bà S cũng phải có trách nhiệm đối với khoản vay của bà H2. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc buộc ông T bà S bà H2 cùng có trách nhiệm liên đới trả nợ là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia tố tụng. Ông T bà S kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Xét ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với thực tế, với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4]. Ông T, bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 271/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

- Căn cứ Điều 500, Điều 562, Điều 124, Điều 463, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị Mỹ H được Văn phòng C chứng thực ngày 13/01/2025 là vô hiệu do giả cách.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ H.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Trần Thị Ngọc H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền vốn 300.000.000 đồng, tiền lãi 7.470.000 đồng, tổng cộng cả vốn và lãi 307.470.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà S, bà H2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông T, bà S, bà H2 trả số tiền lãi 12.450.000 đồng.

3. Ghi nhận sự nguyện của bà H về việc trả cho ông T, bà S bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS01114 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Trần Văn T ngày 12/4/2018.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND khu vực 1 – Đồng Tháp;
- (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trung Hiếu