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

Bản án số: 297/2025/DS-PT
Ngày: 08 -5-2025
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp *"*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 863/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Võ Văn K**, sinh năm 1955 (Vắng mặt);
2. Bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm 1955 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số B, đường N, Khu phố E, Phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn K: Bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: số B, đường N, khu5, phường T, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn ông Võ Văn K, bà Huỳnh Thị M trình bày: Vào năm 2021, ông, bà có cho bà Nguyễn Thị Y vay số tiền 300.000.000 đồng; bà Y nhận 02 lần, cụ thể:

- Ngày 22/3/2021: bà Y nhận số tiền 100.000.000 đồng bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 06/4/2021: bà Y nhận số tiền 200.000.000 đồng và ký tên vào biên nhận thỏa thuận nếu trong vòng 02 tháng không trả lãi thì ông, bà được toàn quyền đối với thửa đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi nhận tiền, bà Y thực hiện việc trả lãi theo thỏa thuận đến tháng 7/2021 thì ngưng không trả lãi nên ông đã lập thủ tục sang tên thửa đất theo hợp đồng đã ký kết và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đã nhiều lần ông, bà cầu bà Y trả lại tiền vốn và tiền lãi theo thỏa thuận nhưng bà Y cố tình không thực hiện.

Những vấn đề ông, bà yêu cầu giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho bà M, ông K số tiền vốn là 300.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 06/01/2024 là 149.400.000 đồng theo mức lãi suất 1,66%/tháng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Võ Văn K với bà Nguyễn Thị Y vào ngày 22/3/2021 là vô hiệu do giả tạo. Bà Y được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1140 tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày: Bà thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2021 như bà M trình bày để cho em bà vay tiền của bà M 100.000.000 đồng, bà không có lấy tiền mà em ruột của bà tên Nguyễn Thị N lấy tiền, bà chỉ cho mượn giấy chủ quyền; lần thứ hai bà có ký tên vào biên nhận để cho bà N vay của bà M số tiền 200.000.000 đồng, bà cũng không lấy tiền. Nay hoàn cảnh bà khó khăn không khả năng trả tiền cho bà M nên đề nghị bà M đòi nợ Nguyễn Thị N để lấy tiền. Khi nào Nguyễn Thị N trả đủ tiền thì đề nghị bà M và ông K chuyển tên giấy tờ đất cho bà.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang áp dụng: Khoản 1 Điều 124 và các Điều 407, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 xử:

1/- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M yêu cầu bà Nguyễn Thị Y trả một phần tiền lãi với số tiền là 49.400.000 đồng.

Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/- Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/3/2021 giữa ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị Y đối với thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu toàn bộ.

- Ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Văn K ngày 02/12/2021 có số vào sổ cấp GCN: CS04259 cho cơ quan có thẩm quyền để bà Nguyễn Thị Y được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo quy định của Luật Đất đai.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị M và ông Võ Văn K số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/01/2025, bị đơn Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa toàn bộ nội dung bản án số 97/2024/DS-ST ngày 25/12/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ đúng pháp luật. Bà Y kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đon ,lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản" là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và được miễn nộp tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi số tiền vay 300.000.000đồng và lãi phát sinh theo lãi suất 1%/ tháng thành tiền là 100.000.000đồng. Tổng cộng 400.000.000đồng. Nguyên đơn trình bày quá trình cho vay tiền thì hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn để vay số tiền 300.000.000đồng. Bị đơn nại ra rằng, bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em ruột bà là Nguyễn Thị N vay tiền. Nay hoàn cảnh khó khăn đề nghị bà M đòi tiền bà N. Sau khi xét xư sơ thẩm buộc bà Y trả bà M số tiền 400.000.000đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Y kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Y, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1]Trước hết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Võ Văn K, được Văn phòng C chứng thực ngày 22/3/2021 là vô hiệu nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 300.000.000đồng. Vấn đề này được các bên thừa nhận, nên đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo qui định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[3.2]Đối với hợp đồng vay tiền được che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng bà Y nhận 02 lần tiền vay cụ thể:

- Ngày 22/3/2021: bà Y nhận số tiền 100.000.000 đồng bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 06/4/2021: Bà Y nhận số tiền 200.000.000 đồng và ký tên vào biên nhận thỏa thuận nếu trong vòng 02 tháng không trả lãi thì ông, bà được toàn quyền đối với thửa đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn thừa nhận có vay 02 lần tiền như trên nhưng người nhận tiền là em ruột bà Y tên Nguyễn Thị N nhận tiền.

Xét thấy, lời trình bày của bà Y không được nguyên đơn thừa nhận. Bà Y cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, nguyên đơn đã chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng đất và biên nhận nhận tiền vay do bà Y là người ký tên. Xét bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà Y kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh .Nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Bà Y thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 124 và các Điều 407, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban ThườngQuốc hộiđịnh về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1.Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Y, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M yêu cầu bà Nguyễn Thị Y trả một phần tiền lãi với số tiền là 49.400.000 đồng.

Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/3/2021 giữa ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị Y đối với thửa đất số 1104 tờ bản đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu toàn bộ.

- Ông Võ Văn K và bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Văn K ngày 02/12/2021 có số vào sổ cấp GCN: CS04259 cho cơ quan có thẩm quyền để bà Nguyễn Thị Y được đăng ký cấp lại Giấynhận quyền sử dụng đất số 1104 tờ bản

đồ số 02 diện tích 1563,3m^2 tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo quy định của Luật Đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị M và ông Võ Văn K số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Án phí:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Y.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt