

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 203/2026/DS-PT

Ngày: 10/3/2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và tranh chấp 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 Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Lê Khắc Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 10 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 959/2025/TLPT-DS
ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực
H – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2025/QĐ-PT ngày
08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trịnh Thị B, sinh năm 1946.

Địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện ủy quyền: Huỳnh Trí T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số C T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Lê Văn Thanh T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố E, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Trần Thanh N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện ủy quyền: Huỳnh Trí T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số C T, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lê Thị Thu H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khu phố E, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

3. Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: N, khu phố C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: nguyên đơn Trịnh Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trịnh Thị B là ông Huỳnh Trí T trình bày:* Vào tháng 10 năm 2022, con bà B là anh Trần Thanh N có nói với bà B là đang vay của anh Lê Văn Thanh T1 số tiền khoảng 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Đến tháng 11 năm 2022, anh T1 đi cùng nhiều người đến nhà của bà B yêu cầu bà B đến phòng công chứng bằng hình thức mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh T1 và hứa khi nào anh N trả hết tiền sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Đứng trước sự nguy hiểm giữa tình mẹ đối với con và lo sợ con có mệnh hệ nào nên bà B đành để anh T1 chở đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất của bà B cho anh T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009183, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 và tại đây anh T1 cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05/11/2021 cho bà Trịnh Thị B đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì anh T1 cất hết toàn bộ giấy tờ nhà, đất bản chính của bà B kể cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến tháng 7 năm 2023, anh T1 cùng nhóm người kéo đến nhà bà B yêu cầu bà B dọn ra khỏi nhà để giao nhà, đất cho anh T1 thì bà B mới nói là con bà B thiếu tiền sẽ trả sao anh T1 lại lấy nhà, đất của bà B, lúc này anh T1 la mắng bà B có xảy ra tranh cãi về tiền vay, kèm theo bản ghi âm là “nhà và đất này bây giờ của anh hết rồi do con bà không trả lãi anh 2 tháng nay nên anh đăng bộ sang tên luôn” và anh T1 quăng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho bà B xem và còn chuyển qua zalo cho con bà B biết là anh T1 đã đi đăng

bộ và sang tên mình được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10555 cho ông Lê Văn Thanh T1 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Do khi ký công chứng mua bán nhà, đất bằng hình thức ra phòng công chứng chuyển nhượng theo lời anh T1 để làm tin nên toàn bộ bản chính ông T1 cất hết giấy tờ, khi ký bà B cũng không biết ký giá trị mua bán nhà đất là bao nhiêu. Mặt khác, bản thân bà B già yếu trên 77 tuổi, không biết đọc chữ, không biết viết chữ nên anh T1 bảo bà B ký gì bà B đều ký mà không biết nội dung giá trị mua bán nhà đất là bao nhiêu.

Sau sự việc xảy ra, hôm sau bà B cùng anh N đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng K xin trích lục lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới biết giá trị mua bán nhà và đất của bà B là 300.000.000 đồng. Do tin tưởng anh T1 nên bà B mới ký tên vào hợp đồng mua bán nhà thực tế hoàn toàn anh không mua bán nhà nêu trên và cũng không nhận bất cứ số tiền 300.000.000 đồng từ anh Lê Văn Thanh T1.

Nay bà B yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/11/2022 công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 009183, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 246007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN10555 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp ngày 13/6/2023 cho ông Lê Văn Thanh T1 thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Hậu quả giải quyết theo Điều 131 Bộ luật dân sự, không có bàn giao đất, giao nhà. Bà B không yêu cầu bồi thường, bà chỉ yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 anh T1 không có biên bản giao nhận tiền cho bà B, bà B cũng không có biên bản giao nhận đất cho anh T1 mà thực chất là sự cưỡng bức, sự áp lực của phía bị đơn để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng của anh Trần Thanh N, sinh năm 1986 là con ruột của bà B để làm niềm tin nên bà B mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Số tiền 300.000.000 đồng là do anh N vay của anh T1 nên bà B không trả cho anh T1 mà yêu cầu anh N trả cho anh T1.

- Bị đơn anh Lê Văn Thanh T1 có người đại diện theo ủy quyền là chị Trần Thị Kim P trình bày: Anh T1 không thống nhất nội dung mà người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày.

Anh T1 đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1 đứng tên đối với thửa đất 713 nêu trên. Tuy nhiên, thực chất của mối quan hệ này là anh N và bà B vay tiền của anh T1 và chị H. Cụ thể:

Ngày 25/05/2022, anh N vay số tiền 200.000.000 đồng, có lập biên nhận cùng ngày do anh N viết và ký tên biên nhận.

Ngày 01/10/2022, anh N vay tiếp số tiền 300.000.000 đồng, không lập biên nhận nhưng có bà B biết việc này thông qua đơn khởi kiện của bà B.

Cả hai lần vay này đều thỏa thuận lãi suất 3%/tháng. Sau đó tháng 11/2022, thông qua chị Bùi Thị Kim T2 thì anh N nói xin anh T1 cho vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để xoay sở công việc (trong đó có tiền rút sổ thế chấp vay tại ngân hàng) và có bà Trịnh Thị B là mẹ của anh N đứng ra bảo lãnh đối với toàn bộ số tiền vay là 1.500.000.000 đồng. Anh T1 có đến trực tiếp hỏi bà Trịnh Thị B có đồng ý bảo lãnh nợ trước đó của anh N và bảo lãnh cho anh N để vay tiền không thì Trịnh Thị B đồng ý và bà B nói hiện sổ bà đang vay ngân hàng nợ số tiền khoảng 460.000.000 đồng nên bà B nói anh T1 phải cho bà mượn số tiền để trả nợ ngân hàng trước rồi mới đi công chứng bảo lãnh được.

Do sổ tiết kiệm ngân hàng của anh T1 chưa tới ngày rút nên anh T1 đến ngân hàng vay số tiền 500.000.000 đồng để cùng bà B và chị Bùi Thị Kim T2 đến tại Ngân hàng N1 trực tiếp đưa cho bà Trịnh Thị B số tiền 460.000.000 đồng để trả vào ngân hàng, giao dịch này có chị Bùi Thị Kim T2 trực tiếp chứng kiến. Sau đó anh T1 đem sổ đỏ đến tại chi nhánh V đăng ký đất đai xin xóa thế chấp và buổi chiều đó anh T1 cùng với chị T2, bà B với anh N đến tại Văn phòng C để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 713, chị T2 có nói với Công chứng viên là làm giá 300.000.000 đồng để đỡ nộp tiền thuế nhà nước. Hợp đồng ghi là 300 triệu nhưng thực chất là 01 tỷ.

Số tiền còn lại 540.000.000 đồng anh T1 đem đến nhà bà B giao cho anh N và bà B, có mặt bà B và anh N, anh N nhận tiền. Chị T2 có gọi điện cho anh và N để xác nhận là tiền đã giao đủ cho anh N với bà B.

Trước khi công chứng là anh T1 đưa anh N 500.000.000 đồng, trong ngày 10/11/2022 anh T1 giao cho bà B với anh N là 01 tỷ đồng.

Do đó, anh T1 yêu cầu:

- Anh Trần Thanh N và bà Trịnh Thị B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi tính từ ngày 23/4/2023 cho đến ngày xét xử với số tiền lãi 1,66%/tháng.

- Anh Trần Thanh N phải có nghĩa vụ trả cho anh T1 số tiền nợ 480.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 23/4/2023 cho đến ngày xét xử với số tiền lãi 1,66%/tháng. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu anh Trần Thanh N không có điều kiện thi hành án thì buộc bà Trịnh Thị B phải thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh là bà Trịnh Thị B phải thực hiện trả cho anh T1 số tiền vốn vay 480.000.000 đồng.

- Anh Trần Thanh N có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Trí T trình bày:

Trước đây anh N và ông Lê Văn Thanh T1, cùng vợ T1 là chị H có làm ăn chung. Tháng 10 năm 2022, anh N có mượn ông Lê Văn Thanh T1 là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên để đảm bảo số tiền vay này, T1 yêu cầu anh N về lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mẹ anh N là bà Trịnh Thị B để thế chấp cho T1 làm tin. Vì không hiểu pháp luật nên anh N lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ anh N đưa cho T1.

Tháng 11/2022, anh T1, chị H cùng nhiều người đến nhà anh N gây áp lực yêu cầu mẹ anh N phải ra công chứng để ký chuyển nhượng toàn bộ nhà đất giao cho anh T1 để làm tin, anh T1 nói làm vậy bằng hình thức thỏa thuận khi nào anh N trả hết tiền anh T1 sẽ hủy hợp đồng mua bán, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1. Tin lời nói của anh T1 cũng như trước sự đe dọa tinh thần của phía anh T1, mẹ anh N lúc này chỉ mong muốn bảo vệ tính mạng cho anh N nên bằng lòng cùng với anh T1 đến Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng đất và nhà theo sự sắp đặt của anh T1, kể cả người đứng ra làm chứng vì mẹ anh T1 không biết đọc chữ.

Sau đó anh N chạy tiền trả được 250.000.000 đồng tiền gốc, chỉ còn lại 50.000.000 đồng (có xác nhận tin nhắn của bà H anh còn nợ 50 triệu đồng là hết) nhưng vì do chậm trả nợ nên ngày 27, 28/08/2023 anh T1, chị H cùng nhiều người lạ khác ngang nhiên xông vào nhà anh N la bới, chửi, hăm dọa và đuổi mẹ con anh N ra khỏi nhà lúc 6h trong khi có anh N, bà L, chị H và hàng xóm đến chứng kiến và hoàn toàn (kèm theo đoạn ghi âm), họ nói rằng anh T1 đã mua hết rồi và trưng ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới hoàn toàn cho ông Lê Văn T3 Triền buộc ngay và liền mẹ con anh N phải dọn đi khỏi nhà. Lúc này, bà B và anh N chống trả kịch liệt yêu cầu anh T1 ra khỏi nhà, thấy bà B và anh N phản kháng quá anh T1 ra khỏi nhà và ra vài ngày nữa anh T1 sẽ đến lấy nhà (có ghi âm). Mẹ anh N lúc đó lên cơn đau tim, ngất xỉu anh T1 mới bỏ về, bản thân bà B bị bệnh hiểm nghèo, nan y tim và tiểu đường hiện chân bà B bị gãy do chấn động tâm lý khi họ anh T1 chiếm đoạt tài sản của mình một cách trái pháp luật.

Sau đó, anh N đến phòng công chứng tìm hiểu và lục lại giấy tờ chuyển nhượng cũ thì mới biết rằng anh T1 đã sang tên nhà, đất của bà B chỉ có 300.000.000 đồng, đây là số tiền mà anh N cũng đã trả bớt cho anh T1

250.000.000 đồng. Bà B và anh N thật bất ngờ, trong khi giá trị thị trường căn nhà, đất bà B cao hơn chục lần khoảng 0,5 tỉ đến 4 tỉ.

Anh N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà B.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/11/2022, Công chứng tại Văn Phòng C, số Công chứng: 009183, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HBGD ngày 10/11/2022 với thửa đất số: 713, tờ bản đồ: 16, Diện tích: 1929,1 m², địa chỉ thửa đất: Ấp T, Xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐK 246007, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN10555 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cấp ngày 13/06/2023 cho ông Lê Văn Thanh T4 thuộc thửa đất số: 713, tờ bản đồ: 16, Diện tích: 1929,1 m², địa chỉ thửa đất: Ấp T, Xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trịnh Thị B.

Anh N đồng ý trả cho anh T1 số tiền 50.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu H trình bày:* Chị thống nhất với nội dung anh T1 đã trình bày và thống nhất với yêu cầu phản tố của anh T1.

Nội dung đoạn zalo mà phía bà B cung cấp cho Tòa án là cuộc trao đổi giữa zalo của N và zalo của chị, chị H nhớ là ngày 24/7/2023 trao đổi liên tục cùng một ngày. Do N và bà B không có tiền trả lãi và vốn cho vợ chồng chị là 1.480.000.000 đồng nên chị hỏi thúc thì chị đòi đem sổ đỏ đi cầm để lấy vốn lại nếu chị cầm sổ được thì sẽ được số tiền 1.547.000.000đ thì chị sẽ lấy tiền rồi trừ các khoản nợ của N và bà B nợ vợ chồng chị rồi còn lại N nợ chị 50.000.000 đồng nhưng thật sự chị chưa hề đi cầm sổ chỉ là trao đổi với nhau thôi, đoạn cuối N có nhắn lại cho anh là *"Em chỉ bút cầm sổ nhà cho chị 1 tỉ. còn mấy trăm. kia e mượn. Thì từ từ em cũng trả"*.

Đó là sự thật và đoạn tin nhắn này liên tục, N vẫn thừa nhận có cầm sổ nhà cho chị 01 tỷ đồng nên số tiền 01 tỷ đồng này vợ chồng chị không cần phải chứng minh vì đây là tài liệu N cùng bà B cung cấp. N có nói mượn mấy trăm thì vợ chồng chị đã chứng minh được là gồm 200.000.000 đồng có giấy nợ và 300.000.000 đồng theo lời thừa nhận của bà B cùng anh N.

Do đó, chị khẳng định trong vụ án này thì bên phía anh N và bà B đã gian dối trong việc cung cấp chứng cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009183, chứng nhận ngày 10/11/2022 thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo các quy định của pháp luật và được đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 số công chứng: 009183, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C giữa bà Trịnh Thị B và anh Lê Văn Thanh T1 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CS08971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05/11/2021 cho bà Trịnh Thị B.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², đất trồng ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10555 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp ngày 13/6/2023 cho ông Lê Văn Thanh T1 theo quyết định của Tòa án.

Bà Trịnh Thị B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Văn Thanh T1.

Buộc bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N có trách nhiệm liên đới trả cho anh Lê Văn Thanh T1 số tiền 1.796.555.545 đồng.

Kể từ ngày anh Lê Văn Thanh T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N không trả số tiền trên thì hàng tháng bà B và anh N phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 13/6/2025, nguyên đơn Trịnh Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Anh Huỳnh Trí T đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:

Bà B không đồng ý liên đới với anh N trả tiền cho anh T1; Anh N đồng ý trả tiền cho anh T1 nhưng yêu cầu xác định lại số tiền còn nợ và tiền lãi.

Chị P đại diện theo ủy quyền của anh T1 trình bày: Anh T1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B và anh N và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị H trình bày: Không đồng ý cầu kháng cáo của bà B và anh N và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà B và anh N; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà B và anh N liên đới trả cho anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi; Đối với số tiền 480.000.000 đồng là nợ riêng của anh N do đó anh N có nghĩa vụ trả cho anh T1, bà B không phải liên đới trả số tiền này.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh N 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.

- Về xét xử vắng mặt: Đối với Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà B và anh N:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/11/2022 giữa bà Trịnh Thị B và anh Lê Văn Thanh T1 đối với thửa số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², đất trồng ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05/11/2021 cho bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng C số 009183 quyển số 009183 là đúng hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, bà B cho rằng bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho con trai Trần Thanh N vay tiền chứ thực tế không chuyển nhượng đất. Do anh N mắc nợ anh T1 300.000.000 đồng nên nhờ bà ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để đi cầm nhưng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà B không nhận tiền của anh T1, thửa đất 713 bà B vẫn là người quản lý, sử dụng và trên đất có căn nhà của bà B đang ở.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1 thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bà B và anh T1 là để

đảm bảo vay tiền nhưng cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng chứ không phải khoản vay 300.000.000 đồng mà anh N nợ anh T1 vào tháng 10/2022 như người đại diện theo uỷ quyền của bà B trình bày. Anh T1 chứng minh đã giao cho bà B và anh N 1.000.000.000 đồng thông qua việc đưa cho bà B số tiền 460.000.000 đồng để trả vào Ngân hàng N1, chi nhánh huyện G, Phòng N1 và đưa tiền mặt cho bà B và anh N số tiền 540.000.000 đồng có người làm chứng Bùi Thị Kim T2 xác nhận. Cùng với chứng cứ là đoạn tin nhắn zalo hội thoại giữa chị H và anh N để xác nhận bà B, anh N có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2022 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng từ anh T1 và xác nhận anh N còn nợ anh T1 mấy trăm triệu đồng.

Anh Lê Văn Thanh T1 thống nhất với yêu cầu của bà Trịnh Thị B yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², đất trồng ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05/11/2021 cho bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng C số 009183 quyền số 009183, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận giữa bà B và anh T1.

[2.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

- Nhà và đất bà B vẫn là người đang quản lý nên anh T1 không phải giao trả tài sản cho bà B nhưng anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², đất trồng ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN10555 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp ngày 13/6/2023 cho ông Lê Văn Thanh T1 nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động phục hồi quyền sở hữu của bà Trịnh Thị B theo quyết định của Hội đồng xét xử.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà B cho rằng bà B chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng cho anh N và anh N cho rằng anh N chỉ nợ anh T1 300.000.000 đồng và đã trả được 250.000.000 đồng còn nợ lại 50.000.000 đồng qua chứng cứ là đoạn hội thoại giữa anh N và chị H để chứng minh anh N chỉ nợ anh T1 50.000.000 đồng. Người đại diện theo uỷ quyền của anh T1 trình bày, trước ngày 10/11/2022 anh N có vay của anh T1 số tiền 500.000.000 đồng, gồm số tiền 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/5/2022 do anh N ký tên và số tiền 300.000.000 đồng anh N vay của anh T1 vào tháng 10/2022 không có biên nhận qua lời trình bày của bà B tại đơn khởi kiện và lời trình bày của anh N tại bản tự khai.

Căn cứ Kết luận giám định số 337/KL-KTHS ngày 02/6/2025 của Phân viện KHHS tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thanh N dưới mục “Người mượn tiền” trên giấy mượn tiền ngày 25/5/2022 do anh N viết và ký tên và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của anh N cũng đồng ý với kết luận giám định này. Đối với số tiền 300.000.000 đồng anh T1 cho anh N vay vào tháng 10/2022 thì anh N và bà B đều thừa nhận anh N có vay của anh T1 300.000.000 đồng vào tháng 10/2022; Lời thừa nhận của bà B và anh T1 là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, có đủ cơ sở xác định anh N có vay của anh T1 số tiền 500.000.000 đồng trước ngày 10/11/2022. Người đại diện theo uỷ quyền của anh N cho rằng đã trả cho anh T1 số tiền 250.000.000 đồng nhưng lại không có chứng cứ chứng minh việc anh N chỉ còn nợ anh T1 250.000.000 đồng và người đại diện theo uỷ quyền của anh T1 thừa nhận anh N có trả được 20.000.000 đồng khi anh N hốt hụi và còn nợ lại anh T1 số tiền 480.000.000 đồng nên có cơ sở xác định anh N còn nợ anh T1 số tiền 480.000.000 đồng.

- Căn cứ vào Vi bằng số 803/2024/VB-TPLQ6 ngày 20/11/2024 của Văn phòng T9 lập do anh N cung cấp có nội dung phù hợp với đoạn hội thoại mà nguyên đơn nộp cho Tòa án kèm đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 có chữ ký của người đại diện theo uỷ quyền của bà B và anh N ký tên vào các nội dung hội thoại và thống nhất về nội dung đoạn hội thoại đã nộp kèm theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2023. Theo nội dung đoạn hội thoại ngày 23/7/2023 giữa chị H và anh N trao đổi có chốt nội dung “*E chỉ biết cầm sổ nhà cho chị 1 tỉ còn mấy trăm kia. em mượn. Thì từ từ em cũng trả*” nhưng tại Vi bằng số 803/2024/VB-TPLQ6 anh N đã lược bỏ cho thấy anh N đã gian dối trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Ngoài ra, toàn bộ nội dung đoạn hội thoại giữa anh N và chị H được trao đổi liên tục từ 12 giờ 43 phút đến 13 giờ 39 phút ngày 23/7/2023, phía anh N đều xác định cầm sổ nhà số tiền 1 tỉ đồng, còn mấy trăm kia anh N mượn, nội dung chị H nói “*Mày còn thiếu tao 50 triệu nữa là xong*” là liên tục với nội dung chị H đòi đem sổ đỏ đi cầm để lấy vốn lại “*Thì tao cầm cái nhà 1 tỷ 7 phí 6 với 1 tháng tiền lời nữa là 153 triệu, còn 1547 triệu trừ tiền hụi là luôn là mày còn thiếu tao mấy chục triệu*”. Tại phiên toà, chị H xác nhận có trao đổi với anh N nếu chị H cầm sổ được số tiền 1,7 tỷ sau khi trừ các chi phí thì sẽ còn lại số tiền 1.547.000.000 đồng, chị H sẽ lấy tiền rồi trừ các khoản nợ của N, bà B còn đang nợ vợ chồng chị và anh N còn nợ lại chị số tiền 50.000.000 đồng.

- Căn cứ vào hồ sơ tất toán khoản vay của bà B tại Ngân hàng ngày 10/11/2022 thể hiện anh T1 là người trả tiền cho bà B với số tiền 381.000.000 đồng nên có đủ cơ sở xác định bà B đã đồng thuận việc vay tiền của anh T1 nên đồng ý việc anh T1 trả tiền vay cho bà B ngày 10/11/2022. Lời khai của chị Bùi Thị Kim T2 xác nhận bà B và anh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay của anh T1 số tiền một tỉ đồng, đồng thời lời khai của người làm chứng Lê Thanh Đ, Trần Thanh H1, Thái Lê T5, Nguyễn Hữu T6, Nguyễn

Thanh S, Nguyễn Trường T7 đều xác định bà B và anh N có nhờ cầm đất để vay tiền trả cho anh T1 số tiền 1,5 tỉ đồng và lời khai của chị Hà Thị Cẩm T8 khai bà B đã hợp tác để Ngân hàng H2 thẩm định nhà, đất bà B đang quản lý để anh T1 làm hồ sơ vay số tiền 1,9 tỉ đồng, bà B yêu cầu giải ngân cho anh T1 số tiền 1,5 tỉ đồng còn số tiền còn lại phải giao cho bà B, chị T8 cũng đã cung cấp các hình ảnh chị T8 chụp trong quá trình thẩm định nhà, đất của bà B. Người đại diện theo uỷ quyền của bà B cho rằng bà B vẫn là người quản lý nhà và thửa đất số 713, các nhân chứng đều nêu rõ đặc điểm nhà và đất của bà B cho thấy các nhân chứng này đã có đến nhà và đất của bà B để xem tài sản trước khi nhận cầm tài sản và cho vay tiền. Như vậy phải có sự đồng ý của bà B thì những người làm chứng mới có thể vào nhà bà B để xem xét rõ tình trạng tài sản hiện có của bà B, cho thấy bà B biết rõ khoản nợ mà bà B và anh N đang nợ anh T1 cụ thể là khoảng 1.5000.000.000 đồng và bà B đồng ý trả nợ cho anh T1 số tiền 1.5000.000.000 đồng bao gồm luôn cả khoản nợ anh N nợ riêng anh T1. Đây là những chứng cứ có mối quan hệ dây chuyền với nhau và phù hợp với nội dung tại Vi bằng số 803/2024/VB-TPLQ6 ngày 20/11/2024 của Văn phòng T9 lập và đoạn hội thoại ngày 23/7/2023 mà anh N cung cấp cho Tòa án.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét thấy bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 với anh T1 để bà B và anh N vay của anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng là có thật và xác định bà B và anh N còn nợ anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng.

[2.3] Như đã nhận định ở trên, bà B biết rõ anh N có nợ anh T1 số tiền 500.000.000 đồng và đồng ý vay số tiền 1.000.000.000 đồng thể hiện qua việc bà B ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2022 để đảm bảo cho cho khoảng nợ này. Bà B, anh N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh anh N chỉ còn nợ anh T1 số tiền 250.000.000 đồng mà vẫn còn nợ anh T1 số tiền 1.480.000.000 đồng. Do đó, anh T1 yêu cầu bà B và anh N liên đới trả cho anh T1 số tiền 1.480.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Anh T1 yêu cầu tính lãi suất 0,83% của số tiền 1.480.000.000 đồng từ ngày 23/4/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là có cơ sở, vì khi giữa anh T1 và bà B chốt số nợ 1.480.000.000 đồng không có thoả thuận nào về mức lãi suất cho vay nên mức lãi suất anh T1 yêu cầu là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, do đó lãi suất được tính như sau: Số tiền 1.480.000.000 đồng x 0,83% x 25 tháng 20 ngày = 316.555.545 đồng và buộc bà B và anh N có nghĩa vụ liên đới trả cho anh T1 tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.796.555.545 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm bà B và anh N cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của bà B và anh N là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chỉ phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích ở trên nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2025/DS-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp).

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N không được chấp nhận nên bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng bà B được miễn nộp do là người cao tuổi.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 205/2025/DS-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 số công chứng: 009183, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C giữa bà Trịnh Thị B và anh Lê Văn Thanh T1 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CS08971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05/11/2021 cho bà Trịnh Thị B.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 713, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.929,1m², đất trồng ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CN10555 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp ngày 13/6/2023 cho ông Lê Văn Thanh T1 theo quyết định của Tòa án.

Bà Trịnh Thị B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Văn Thanh T1.

Buộc bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N có trách nhiệm liên đới trả cho anh Lê Văn Thanh T1 số tiền 1.796.555.545 đồng.

Kể từ ngày anh Lê Văn Thanh T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trịnh Thị B và anh Trần Thanh N không trả số tiền trên thì hàng tháng bà B và anh N phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Văn Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 29.674.080 đồng theo biên lai thu số 0011622 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp), do vậy anh T1 được hoàn lại số tiền 29.374.080 đồng.

Bà Trịnh Thị B được miễn nộp án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Anh Trần Thanh N phải chịu 32.948.333 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Thanh N phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010428 ngày 13/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp).

Bà Trịnh Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;

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

- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Phú Thọ