

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 158/2026/DS-PT
Ngày: 30-01-2026
V/v tranh chấp 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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân
ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 668/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1027/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Số G, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, địa chỉ cũ: Số G, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn P, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ cũ: Số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố):

1. Bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1981; địa chỉ hiện nay: Số A, liên khu vực, phường L, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số A, L, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Huỳnh Châu Phú C, sinh năm 1987; địa chỉ hiện nay: Lô A, đường số D, KCN H, Ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Lô A, đường số D, KCN H, Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Võ Trung Q, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã V, tỉnh Tây Ninh, địa chỉ cũ: ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số G, đường số B, khu dân cư T, xã B, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số G, đường số B, khu dân cư T, thị trấn B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1981; địa chỉ hiện nay: Số A, liên khu vực, phường L, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2025).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Huỳnh Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Nguyễn P trình bày:

Bà Huỳnh Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất số 127, 337, 338 và 344, tờ bản đồ số 8 và 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Do cần vốn làm ăn nên bà Đ đã thế chấp các thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP B1 để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2022, bà Đ vay của ông Võ Trung Q số tiền 550.000.000 đồng để thanh toán nợ cho Ngân hàng, đồng thời giao bản chính của 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giải chấp từ Ngân hàng cho ông Q giữ làm tin đảm bảo cho khoản vay. Bà Đ đã trả cho ông Quân S tiền vốn và tiền lãi tổng cộng là 800.000.000 đồng, tương ứng với mức lãi suất 10.000đồng/1.000.000 đồng/01 ngày.

Sau đó, ông Q chuyển số nợ của bà Đ sang cho bà Phạm Thị Hồng L. Bà L buộc bà Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, cụ thể: hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 127 và thửa đất số 337, với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, được Văn phòng C1 công chứng ngày 14/9/2022, số công chứng 6144, quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt hợp đồng ngày 14/9/2022); hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 338 và thửa đất số 344, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, được Văn phòng C1 công chứng ngày 15/9/2022, số công chứng 6170, quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt hợp đồng ngày 15/9/2022).

Theo yêu cầu của bà L, vào ngày 29/3/2023, bà Đ đã ký văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng ngày 14/9/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 127 và thửa đất

số 337 cho ông Huỳnh Châu Phú C, với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, hợp đồng được ký tại Văn phòng C1, số công chứng 1778, quyền số 01/202-/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2023 (sau đây viết tắt hợp đồng ngày 29/3/2023).

Đối với “Hợp đồng thỏa thuận” đề ngày 15/9/2022 do bà L cung cấp, bà Đ thừa nhận có ký tên và viết họ tên tại vị trí bên giao, nhưng để chứng minh cho việc có giao 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ, không phải ký để nhận số tiền 1.300.000.000 đồng như bà L trình bày. Dòng chữ “*Bà Đ đã nhận đủ 1,3 tỷ...bằng tiền mặt*” được viết thêm vào sau khi lập văn bản thỏa thuận, vì dòng kết thúc nội dung thỏa thuận được viết cùng hàng với ngày, tháng, năm và nội dung người làm chứng cũng được ghi thêm vào.

Do các hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu hợp đồng vay, nên bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng ngày 29/3/2023 giữa bà Đ và ông C.
- Vô hiệu hợp đồng ngày 15/9/2022 giữa bà Đ và bà L.
- Bà Đ đồng ý thanh toán cho bà L 39% của số tiền vốn vay 550.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền lãi là 79.343.651 đồng.
- Bà Đ đồng ý thanh toán cho ông C 61% của số tiền vốn vay 550.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền lãi là 81.079.166 đồng.
- Yêu cầu bà L trả cho bà Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 778028 và số BL 778106, do UBND huyện C cấp cùng ngày 20/8/2012;
- Yêu cầu ông C trả cho bà Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 250704 và số BK 997662, do UBND huyện C cấp ngày 13/4/2015 và ngày 09/8/2012.

Theo đơn phản tố ghi ngày 15/4/2025, đơn phản tố bổ sung ghi ngày 23/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn, bà Phạm Thị Hồng L trình bày:

Được sự giới thiệu của ông Võ Trung Q, ngày 14/9/2022, bà có cho bà Đ vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 3%/tháng, bà Đ thế chấp 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 127, 337 và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T1.

Đến ngày 15/9/2022, bà tiếp tục cho bà Đ vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 3%/tháng, bà Đ thế chấp cho bà 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 338, 344 và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T1.

Cùng ngày 15/9/2022, bà và bà Đ ký hợp đồng thỏa thuận, bà cho bà Đ vay tổng số tiền 1.300.000.000 đồng và bà Đ có thể chấp cho bà 04 giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Bà trực tiếp giao số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà Đ và nhận 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, lúc này có mặt bà và bà Đ, ông Võ Trung Q chứng kiến. Việc bà Đ ký tên tại vị trí “bên giao” cũng đồng thời là người nhận tiền vì trong hợp đồng có 02 nội dung song song vừa giao nhận tiền, vừa giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hết hạn vay, bà Đ không thanh toán cho bà số tiền vốn và lãi nên ngày 29/3/2023, bà và bà Đ ký văn bản thỏa thuận Hủy hợp đồng ngày 14/9/2022, để bà Đ chuyển nhượng hai thửa đất số 127, 337 cho ông Huỳnh Châu Phú C với giá 800.000.000 đồng, để từ đó bà Đ có số tiền 800.000.000 đồng trả nợ cho bà.

Hiện tại, bà đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 338, 344 để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Trường hợp, bà Đ thanh toán cho bà số tiền vốn vay 500.000.000 đồng và tiền lãi vay với mức lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 15/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/8/2025) là 32 tháng, thành tiền là 265.600.000 đồng và lãi suất đối với khoản vay 800.000.000 đồng, tính từ ngày 14/9/2022 đến ngày 29/3/2023 (do bà Đ chưa trả tiền lãi) là 06 tháng x 1,66%/tháng, thành tiền là 79.680.000 đồng. Tổng số tiền bà Đ phải trả cho bà 845.280.000 đồng, bà sẽ hoàn trả cho bà Đ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 338, 344. Đối với 02 thửa đất số 127 và 337, bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C nên bà đã giao 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C giữ.

Theo đơn phản tố ghi ngày 11/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn, ông Huỳnh Châu Phú C trình bày:

Vào ngày 29/3/2023, ông thỏa thuận với bà Đ để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 127 và 337, với giá 800.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T1, số công chứng 1778, quyền số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2023.

Do quá trình cập nhật hồ sơ chuyển nhượng và căn cước công dân của ông có sai sót nên đến nay ông chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Đ được ký kết đúng quy định của pháp luật, không phải là hợp đồng vay. Trong trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 127 và 337, thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: yêu cầu bà Đ thanh toán số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và tính lãi suất với mức lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 29/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/8/2025, là 16 tháng, thành tiền là 212.480.000 đồng, tổng số tiền bà Đ phải trả cho ông là 1.012.480.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thanh B trình bày tại bản tự khai ngày 03/7/2025:

Ngày 24/3/2023, ông có cho bà Đ vay số tiền 15.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản 12.000.000 đồng từ tài khoản của ông sang tài khoản của bà Đ và đưa tiền mặt 3.000.000 đồng. Ngày 24/7/2023, bà Đ chuyển khoản trả cho ông số tiền

15.000.000 đồng thông qua tài khoản Ngân hàng như chứng từ chuyển khoản bà Đ cung cấp. Như vậy, giao dịch vay tiền giữa ông và bà Đ đã hoàn trả xong, không liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Trung Q vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5-Tây Ninh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Đ đối với bà Phạm Thị Hồng L, ông Huỳnh Châu Phú C.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022, giữa bà Huỳnh Thị Đ và bà Phạm Thị Hồng L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 6170, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 9, diện tích 751,5m², loại đất lúa và thửa đất số 344, tờ bản đồ số 9, diện tích 743,5m², loại đất lúa, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Buộc bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Hồng L số tiền 845.280.000 (tám trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn) đồng, trong đó số tiền vốn vay là 500.000.000 đồng và 345.280.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2023, giữa bà Huỳnh Thị Đ và ông Huỳnh Châu Phú C, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1778, quyển số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.867,9m², loại đất lúa nước và thửa đất số 337, tờ bản đồ số 9, diện tích 790,1m², loại đất lúa, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Buộc bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Châu Phú C số tiền 906.240.000 (chín trăm lẻ sáu triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng, trong đó số tiền vốn vay là 800.000.000 đồng và 106.240.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 778028, vào sổ cấp GCN: CH 06197, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy ngày 20/8/2012, đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 9, diện tích 751,5m², loại đất lúa và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 778106, vào sổ cấp GCN: CH 06201, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy ngày 20/8/2012, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 9, diện tích 743,5m², loại đất lúa, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Huỳnh Châu Phú C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 250704, vào sổ cấp GCN: CH 07525, do Ủy ban nhân dân huyện C ký cấp giấy ngày 13/4/2015, đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.867,9m², loại đất lúa nước và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 997662, vào sổ cấp GCN: CH 06168, do Ủy ban nhân dân huyện C ký cấp giấy ngày 09/8/2012, đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 9, diện tích 790,1m², loại đất lúa, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Châu Phú C đối với bà Huỳnh Thị Đ về việc thanh toán số tiền lãi 106.240.000 (một trăm lẻ sáu triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp:

Bà Phạm Thị Hồng L phải chịu số tiền 7.602.000 đồng.

Ông Huỳnh Châu Phú C phải chịu số tiền 7.602.000 đồng.

Do bà Huỳnh Thị Đ đã tạm nộp số tiền 15.204.000 đồng nên bà L và ông C, mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền 7.602.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 76.545.600 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008569 ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Thi hành án tỉnh Tây Ninh). Bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền 76.245.600 đồng.

Bà Phạm Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.470.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010933 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Thi hành án tỉnh Tây Ninh). Bà L được nhận lại số tiền 18.170.000 đồng.

Ông Huỳnh Châu Phú C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng và 5.312.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.430.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010934 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Thi hành án tỉnh Tây Ninh). Ông C được nhận lại số tiền 26.818.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 09/9/2025, bà Đ nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 17/9/2025, bà Đ nộp tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Huỳnh Thị Đ do ông Nguyễn P đại diện trình bày: bà Đ kháng cáo không đồng ý trả số tiền 1,3 tỷ đồng mà chỉ chấp nhận trả số tiền 550.000.000 đồng đã vay của ông Q và tiền lãi với mức lãi suất theo pháp luật quy định; ngoài ra, yêu cầu xem xét căn trừ số tiền lãi bà Đ đã đóng cho bà L thông qua giao cho ông B, bà Đ đã chuyển tiền cho ông B có chứng từ chuyển khoản và ghi âm để chứng minh.

Luật sư Nguyễn Văn T trình bày: bà Đ có 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng, đến khi đáo hạn không có tiền trả nên mới mượn ông Q là người cho vay chuyên nghiệp số tiền 550.000.000 đồng. Khi bà Đ giải chấp trong Ngân hàng thì ông Q là người giữ bản chính của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ. Theo yêu cầu của ông Q, bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất cho bà L và sau đó là ký cho ông C, nhưng bà Đ không nhận tiền từ bà L. Chính bà L và ông C đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng là giả cách. Việc bà Đ ký tên vào hợp đồng thỏa thuận ngày 15/9/2022 là để xác định bà Đ có giao cho bà L 04 bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã ghi thêm dòng chữ “nhận 1,3 tỷ”. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Đ, bác yêu cầu khởi kiện của bà

L và ông C, ghi nhận bà Đ trả cho ông Quân số tiền vay 550.000.000 đồng và tiền lãi.

Bà Phạm Thị Hồng L trình bày: ngày 14/9/2022 và ngày 15/9/2022, ông Q môi giới nên bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ với giá 800.000.000 đồng và 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đã có giá trị, nhưng do bà Đ muốn chuộc lại đất nên mới có thỏa thuận thời hạn 06 tháng. Do bà Đ không trả được tiền sau 06 tháng nên bà và bà Đ mới hủy hợp đồng để bà Đ ký chuyển tên cho ông C lấy số tiền 800.000.000 đồng trả lại cho bà. Việc bà Đ chuyển khoản cho ông B là để trả nợ số tiền 15.000.000 đồng mà bà Đ mượn của ông B, chứ bà hoàn toàn không nhận bất kỳ kỳ khoản tiền lãi nào của bà Đ trả.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: bà Đ cho rằng ký tên trên hợp đồng thỏa thuận ngày 15/9/2022, là để xác định việc bà Đ có giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, không phải ký nhận số tiền 1,3 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng này đã ghi rõ nội dung “bà Đ đã nhận đủ 1,3 tỷ đồng”, cũng phù hợp với số tiền trong 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 14 và 15/9/2022 giữa bà Đ và bà L. Các bên thừa nhận việc cho vay là có kỳ hạn và có tính lãi, nhưng các bên không thỏa thuận rõ mức lãi suất. Bà Đ cho rằng đã chuyển khoản và đưa tiền cho ông B để trả lãi cho bà L, nhưng bà L không thừa nhận mà cho rằng đây là số tiền bà Đ trả nợ riêng của ông B. Bà Đ không có chứng cứ chứng minh có trả lãi cho bà L, nên không có căn cứ chấp nhận khấu trừ số tiền mà bà Đ cho rằng đã giao cho ông B vào số tiền lãi phải trả cho bà L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 20%/năm là không đúng quy định vì các bên bà Đ và bà L đã không thống nhất về mức lãi suất; mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà L cũng đồng ý tính lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm, nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ. Ngoài ra, bà L có yêu cầu phản tố và được chấp nhận, nhưng bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận yêu cầu này của bà L là thiếu sót về cách tuyên án. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm về tiền lãi và cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông P đại diện cho bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đ. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Võ Trung Q có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông Huỳnh Thanh B vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là

bà Phạm Thị Hồng L có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

[3.1] Bà Đ, bà L và ông C thừa nhận, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ để nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả số tiền nợ vay của bà Đ. Bản án sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 338 và thửa 344 xác lập ngày 15/9/2022, giữa bà Huỳnh Thị Đ và bà Phạm Thị Hồng L; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 127 và 337 xác lập ngày 29/3/2023, giữa bà Huỳnh Thị Đ và ông Huỳnh Châu Phú C do các hợp đồng này giả tạo, che giấu hợp đồng vay và buộc bà L, ông C phải trả lại cho bà Đ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất, là có căn cứ theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần nội dung này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị.

[3.2] Bà Huỳnh Thị Đ chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm về số tiền gốc vay và tiền lãi phải trả. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo và liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ về số tiền gốc vay

[4] Tại “Hợp đồng thỏa thuận” ghi ngày 15/9/2022 đã thể hiện nội dung: bà L có nhận 04 tài sản của bà Đ là 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận “*Hàng tháng sẽ trả lãi đúng theo thỏa thuận thời gian là 06 (sáu) tháng. Nếu sau thời gian 6 tháng bên bà Huỳnh Thị Đ không thực hiện đúng theo hợp đồng thì bên bà Phạm Thị Hồng L toàn quyền được sử dụng số tài sản nêu trên là (04) thửa đất. Bà Đ đã nhận đủ 1,3 tỷ (một tỷ ba trăm triệu đồng) bằng tiền mặt./*” Ngay phía dưới đoạn nội dung này, bà Đ đã ký tên ở vị trí bên giao và bà L ký tên ở vị trí bên nhận. Tại đoạn [2.1] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nhận định số tiền 1,3 tỷ đồng ghi trong “Hợp đồng thỏa thuận” là phù hợp với số tiền 800.000.000 đồng đã ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2022 và số tiền 500.000.000 đồng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022 giữa bà Đ và bà L; cũng phù hợp với trình bày của bà L và ông C đã xác định, do bà Đ không có tiền trả nợ khi hết hạn 06 tháng theo thỏa thuận, nên đến ngày 29/3/2023 theo yêu cầu của bà L thì bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 127 và 337 cho ông C để ông C trả số tiền vay 800.000.000 đồng cho bà L thay cho bà Đ. Nay, bà Đ kháng cáo cho rằng, số tiền gốc vay chỉ có 550.000.000 đồng – chính là khoản tiền vay của ông Võ Trung Q, nhưng bà Đ không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có căn cứ để được chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ về khấu trừ số tiền lãi đã trả

[5] Bà Đ trình bày đã trả lãi cho bà Phạm Thị Hồng L, do ông Huỳnh Thanh B là chồng của bà Phạm Thị Hồng L nhận, tổng cộng 184.000.000 đồng, gồm: trả lãi bằng tiền mặt 03 lần, tiền lãi từ ngày 15/2/2023 đến ngày 15/3/2023 số tiền 39.000.000 đồng; tiền lãi từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/4/2023 số tiền 60.000.000

đồng; tiền lãi từ ngày 15/4/2023 đến ngày 15/5/2023 số tiền 70.000.000 đồng; chuyển khoản cho ông B tiền lãi từ ngày 15/5/2023 đến ngày 15/6/2023 số tiền 15.000.000 đồng. Chứng cứ bà Đ cung cấp là nội dung ghi âm đoạn hội thoại giữa bà Đ và ông B. Tuy nhiên, qua xem xét, thì trong nội dung ghi âm chỉ là lời nói đơn phương của bà Đ về việc đưa 03 lần tiền cho ông B “*chị đưa lần 39 lần 60 với lần 70*”; trong đoạn ghi âm, ông B hoàn toàn không xác nhận có nhận các khoản tiền này của bà Đ và hơn nữa, nội dung trao đổi giữa ông B và bà Đ cũng không thể hiện có sự liên quan trực tiếp đến khoản tiền 1,3 tỷ đồng đang có tranh chấp. Đối với số tiền 15.000.000 đồng mà bà Đ chuyển khoản cho ông B vào ngày 24/7/2023 cũng không thể hiện mục đích của giao dịch. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Đ yêu cầu khấu trừ số tiền 184.000.000 đồng vào tiền lãi phải trả cho bà L. Số tiền 15.000.000 đồng giao dịch giữa bà Đ và ông B, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ về mức lãi suất

[6] Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về lãi suất như sau:

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, ...

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”.

[7] Bà Đ kháng cáo yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm. Bà Đ trình bày, bà đã vay tiền của ông Q với mức lãi suất 10.000đồng/1.000.000 đồng/01 ngày, nghĩa là 30%/tháng. Tuy nhiên, bà Đ đã không chứng minh được có mối liên hệ giữa số tiền 550.000.000 đồng mà bà cho rằng đã vay của ông Q và số tiền 1,3 tỷ đồng vay của bà L. Tại “Hợp đồng thỏa thuận” ghi ngày 15/9/2022, ông Võ Trung Q ký tên ở vị trí “người làm chứng” và ghi nội dung “*xác nhận bà Huỳnh Thị Đ có nhận 1,3 tỷ (một tỷ ba trăm triệu đồng) lãi suất 3%/1 tháng của bà Phạm Thị Hồng L*”. Mặc dù bà Đ cho rằng nội dung này được ghi thêm, nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, ông Q vắng mặt và không có lời trình bày về nội dung tranh chấp trong suốt quá trình giải quyết vụ án, còn bà L trình bày mức lãi suất các bên thỏa thuận là 3%/tháng, nhưng bà L cũng xác định rằng bà Đ chưa đóng khoản tiền lãi nào. Do đó, không đủ căn cứ vững chắc để xác định các bên có thỏa thuận mức lãi suất là 3%/tháng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cũng đồng ý tính lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng (=10%/năm), nên cần áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để điều chỉnh lại số tiền lãi mà bà Đ phải trả cho bà L, theo mức lãi suất 10%/năm. Bà L yêu cầu tính lãi theo tháng, nên tiền lãi được tính lại như sau:

[7.1] Đối với khoản vay 500.000.000 đồng (hợp đồng ngày 15/9/2022), tiền lãi đến ngày 19/8/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 145.250.000 đồng (= 500.000.000đ x 35 tháng x 10%/năm (0,83%/tháng)).

[7.2] Đối với khoản vay 800.000.000 đồng (hợp đồng ngày 14/9/2022), tiền lãi đến ngày 29/3/2023 (ngày hủy bỏ hợp đồng) là 39.840.000 đồng (= 800.000.000đ x 06 tháng x 10%/năm (0,83%/tháng)).

[7.3] Như vậy, bà Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà L tiền lãi tổng cộng là 185.090.000 đồng.

[8] Đối với số tiền 800.000.000 đồng của ông C, các bên xác định là chuyển khoản nợ vay từ bà Đ nợ bà L sang bà Đ nợ ông C, các bên xác định vay có lãi nhưng không thỏa thuận mức lãi suất và thời hạn trả, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tính lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 29/3/2023 (ngày ký hợp đồng giữa ông C và bà Đ) đến ngày 19/8/2025 (ngày xét xử sơ thẩm), là có căn cứ. Tuy nhiên, thời gian trả lãi phải là 28 tháng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính 16 tháng là bất lợi cho ông C, nhưng ông C không kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[9] Về án phí sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm về số tiền lãi bà Đ phải trả cho bà L, nên sửa án phí sơ thẩm liên quan đến phần này. Bà Đ phải chịu trên tổng số tiền phải trả cho bà L và ông C; bà L và ông C phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên bà Đ không phải chịu và được hoàn trả tạm ứng.

[11] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 468, Điều 469 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 29 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ về xác định số tiền vay gốc. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh về số tiền vay gốc:

2.1. Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải trả cho bà Phạm Thị Hồng L số tiền vay gốc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2.2. Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải trả cho ông Huỳnh Châu Phú C số tiền vay gốc là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ về tiền lãi. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh về tiền lãi:

3.1. Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải trả cho bà Phạm Thị Hồng L số tiền lãi vay tổng cộng là 185.090.000đ (một trăm tám mươi lăm triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

3.2. Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải trả cho ông Huỳnh Châu Phú C số tiền lãi vay là 106.240.000đ (một trăm lẻ sáu triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

4. Về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc bà Huỳnh Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền làm tròn là 59.740.000đ (năm mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008569 ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Tây Ninh), nên bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền 59.440.000đ (năm mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

6.2. Buộc bà Phạm Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.470.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010933 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Thi hành án khu vực 5-Tây Ninh). Hoàn trả cho bà Phạm Thị Hồng L số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 18.170.000đ (mười tám triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng).

6.3. Buộc ông Huỳnh Châu Phú C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 5.612.000đ (năm triệu sáu trăm mười hai ngàn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.430.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010934 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Tây Ninh). Hoàn trả cho ông Huỳnh Châu Phú C số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 26.818.000đ (hai mươi sáu triệu tám trăm mười tám ngàn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị Đ không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004457 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải

thi hành án có quyền thoả 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 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 5-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

