

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 239/2025/DS-PT
Ngày: 09 – 4 – 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thuê nhà, 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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu;

Ông Võ Trung Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thanh Bạch, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn Thị X, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Tạ Kim T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: số E, khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** Đinh Thị H, sinh năm 1966;

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

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

+ Nguyễn Minh H1, sinh năm 1988;

+ Nguyễn Minh H2, sinh 1994;

Cùng địa chỉ: ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K.

Người đại diện hợp pháp: Ngô Thị Hoàng K, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Đinh Thị H.

(Có mặt: Tạ Kim T, Đinh Thị H, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh H2.
Vắng mặt: Ngô Thị Hoàng K).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo án sơ thẩm;**

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 10/10/2023, đơn bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 02/11/2023, 26/7/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà Đinh Thị H đại diện hộ gia đình ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X thửa đất số 146, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.571,9m² tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá là 2.000.000.000 đồng, bà X giao đủ tiền, ngày 11/02/2020 bà X và bà H đến Văn phòng công chứng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 00488/quyển số 01/2020/TP/CC/HĐGD đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 121309 vào ngày 11/11/2020 cho bà Nguyễn Thị X đứng tên, sau khi sang nhượng bà X cho bà H một thời gian thu xếp gia đình để giao phần đất và tài sản trên đất, sau dịch Covid, bà X đến nhận tài sản, bà H thỏa thuận thuê toàn bộ đất và tài sản trên đất một tháng từ ngày 23/3/2021 đến 23/4/2021 với giá 10.000.000 đồng, đến hạn bà H không thực hiện mà làm cam kết hẹn ngày 12/6/2021 giao tài sản nhưng không giao, đến ngày 12/12/2021 làm hợp đồng thuê nhà hẹn đến ngày 23/12/2021 trả nhà, sau đó thỏa thuận giao 01 thửa đất trống không có nhà và mộ cho bà X, bà X tiến hành làm thủ tục đo đạc tách thửa xong thì bà H thay đổi ý kiến không đồng ý như thỏa thuận, bà X khởi kiện yêu cầu bà H giao trả thửa đất và tài sản trên đất, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, bà X, do số tiền này nguồn gốc bà H vay của bà X với lãi suất 3% trên tháng nhưng ngày 11/02/2020 sau khi nhận tiền bà H chỉ trả lãi được 01 tháng rồi ngưng nên thống nhất hủy hợp đồng, phía bà H phải trả lại số tiền đã nhận và lãi suất tính từ ngày 11/03/2020. Ngoài ra ngày 12/3/2021 bà H có làm biên nhận mượn bà X 360.000.000đ không lãi suất, thỏa thuận trả trong hạn 01 tháng để giải quyết việc gia đình đến nay chưa trả.

Bà Nguyễn Thị X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Đinh Thị H được Văn phòng công chứng C công chứng số 00488/quyển số 01/2020/TP/CC/HĐGD ngày 11/02/2020 vô

hiệu, buộc bà H trả số tiền 2.000.000.000 đồng và lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 11/3/2020 cho đến ngày 11/8/2024 và số tiền đã vay không tính lãi là 360.000.000 đồng làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật; hủy các hợp đồng thuê nhà ngày 23/3/2021, ngày 12/12/2021. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 146, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.571,9m² tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 121309 vào ngày 11/11/2020 cho bà Nguyễn Thị X đứng tên là tài sản của bà Đinh Thị H, bà X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản nêu trên để đảm bảo thi hành án.

Theo đơn phản tố ngày 27/12/2023, các tờ tự khai và tại phiên tòa bị đơn bà Đinh Thị H trình bày:

Bà vay của bà X 2.000.000.000 đồng lãi suất 10% trên tháng, do lãi suất cao nên bà X yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng đất để giảm tiền lãi xuống 3% trên tháng, ngày 11/02/2020 bà và bà X làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 146, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.571,9m² tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang tại Văn phòng công chứng C, bà đóng lãi mỗi tháng 60.000.000 đồng đến tháng 6 năm 2021 do dịch bệnh làm ăn khó khăn nên bà ngưng đóng lãi, bà X đến nhà yêu cầu ký các hợp đồng thuê nhà và làm cam kết, bà không chuyển nhượng đất cho bà X, đối với số tiền 360.000.000đ là tiền lãi bà chưa trả nên bà X làm biên nhận yêu cầu bà ký tên, ngoài ra ngày 25/8/2022 giữa bà và bà X có làm cam kết cùng ký tên, bà tách thửa đất đã chuyển nhượng cho bà X, bán trả cho bà X số tiền 2.100.000.000 đồng, sau khi bán đất trả đủ số tiền cho bà X thì bà X phải chuyển nhượng phần đất còn lại và nhà cho bà.

Bà Đinh Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/02/2020 giữa bà H và bà Nguyễn Thị X tại Văn phòng công chứng C và hủy các hợp đồng thuê nhà ngày 23/3/2021 và ngày 12/12/2021 giữa bà H và bà Nguyễn Thị X, bà H đồng ý trả lại số tiền 2.100.000.000 đồng, nếu bà X không đồng ý thì bà xin cắt một phần thửa đất theo cam kết ký ngày 25/8/2022 trả cho bà X, bà H xin không trả lãi và số tiền 360.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn xin thời gian bán đất để trả.

Theo bản tự khai ngày 07/12/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Đinh Thị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh H2, đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần để hòa giải và xét xử nhưng không ghi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xin vắng mặt.

Tại tờ tường trình và đơn xin vắng mặt ngày 08/7/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K) trình bày:

Sau khi tiếp nhận kiểm tra đối chiếu hồ sơ đầy đủ, Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K (trước đây là văn phòng công chứng C) tiến hành thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đinh Thị H chuyển nhượng bà Nguyễn Thị X theo đúng trình tự thủ tục công chứng, do đó việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00488 quyền số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng C, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 11/02/2020 theo đúng trình tự thủ tục công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 124, 131, 357, 463, 466, 472, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 168 Luật Đất đai; Điều 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị H

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Đinh Thị H đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.571,9m² tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng C công chứng số 00488/quyền số 01/2020/TP/CC/HĐGD ngày 11/02/2020 vô hiệu.

- Hủy các hợp đồng thuê nhà ngày 23/3/2021 và ngày 12/12/2021 giữa bà Đinh Thị H và bà Nguyễn Thị X.

- Buộc bà Đinh Thị H trả cho bà Nguyễn Thị X 2.000.000.000 đồng và 1.759.600.000 đồng tiền lãi suất, tổng cộng là 3.759.600.000đ (Ba tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Đinh Thị H trả cho bà Nguyễn Thị X 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) tiền vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, xử lý tài sản khi thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 24 tháng 9 năm 2024, bị đơn Đinh Thị H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bà phải trả cho bà X số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 6/2021, không chấp nhận yêu cầu của bà X về việc buộc bà phải trả số tiền 360.000.000 đồng. Đồng thời cho bà được trả làm 04 lần, mỗi lần 500.000.000 đồng trong thời hạn 04 năm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm;***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát 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 kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đinh Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 Tiền Giang.

[1]. Về tố tụng: Bà Đinh Thị H 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:

Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị X và bà Đinh Thị H thống nhất xác định: Năm 2020 bà Đinh Thị H có vay của bà Nguyễn Thị X số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng nhưng không lập hợp đồng vay tài sản mà xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K) ngày 11/02/2020, bà Đinh Thị H trả được 01 tháng tiền lãi; theo giấy nhận tiền ngày 12/3/2021, bà

Đinh Thị H mượn của bà Nguyễn Thị X số tiền 360.000.000 đồng, thời hạn trả ngày 12/6/2021.

Bà Đinh Thị H cho rằng số tiền 360.000.000 đồng là tiền lãi của 2.000.000.000 đồng mà bà còn nợ bà Nguyễn Thị X nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là sự thật, và không được bà Nguyễn Thị X thừa nhận.

Như vậy, có căn cứ xác định bà Đinh Thị H có vay tiền của bà Nguyễn Thị X 02 lần: ngày 11/02/2020 vay 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng; ngày 12/3/2021 vay 360.000.000 đồng, không lãi suất.

Do vậy, ngoài khoản vay 2.000.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên nhận ngày 12/3/2021 xác định bà Đinh Thị H có vay của bà Nguyễn Thị X 360.000.000 đồng, không lãi suất là có căn cứ pháp luật.

Khoản 1, điểm a khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên vay tài sản: *“1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...5. Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian vay mà đến hạn chưa trả...”*. Đối chiếu quy định thì bà Đinh Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X đủ số tiền vay khi đến hạn, lãi suất tương ứng thời gian vay đối với khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đinh Thị H trả cho bà Nguyễn Thị X khoản tiền vay gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 11/3/2020 (trừ 01 tháng lãi đã trả) đến ngày 11/8/2024 là 1.759.600.000 đồng ($2.000.000.000 \text{ đồng} \times 53 \text{ tháng} \times 1,66\%/tháng$), số tiền vay gốc 360.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật đã viện dẫn.

Do vậy, bà Đinh Thị H kháng cáo xin trả khoản vay 2.000.000.000 đồng theo định kỳ 04 lần trong thời hạn 04 năm, trả lãi của khoản vay 2.000.000.000 đồng từ tháng 6/2021, không có nghĩa vụ trả khoản vay 360.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên, nên không chấp nhận.

[3]. 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.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Đinh Thị H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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 bà Đinh Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về nghĩa vụ dân sự.

Áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 407, Điều 423, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 357 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc bà Đinh Thị H trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 4.119.600.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đinh Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Bà Đinh Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0016851 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang thành án phí.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;
- CCTHADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy