

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 609/2026/DS-PT
Ngày: 20-7-2026
V/v tranh chấp: “Hội, hợp đồng
vay tài sản và vô hiệu hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất”

**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 Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 20 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp “Hợp đồng góp hội, Hợp đồng vay tài sản và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 09 tháng 2 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1039/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh ngày 20/01/1966;

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền: Chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Số D Lô A, Khu dân cư C, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là số D Lô A, khu dân cư Cao Bá Q, khóm H, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Nguyễn Ngọc L:
Luật sư Lê Thị Vân L1, Văn phòng L2, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt);

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1950 (vắng mặt).
2. Bà Đào Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Chị Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, Khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Số E, Khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Vào năm 2016 đến năm 2018, bà L và bà Đ có chơi các dây hội mùa, hội tháng do bà Đào Thị H làm chủ hội. Quá trình chơi hội đến năm 2020 thì bà H bỏ đi khỏi địa phương, không tổ chức khai hội, cũng không thông báo có bế hội hay không. Bà L và bà Đ đều chưa hốt hội lần nào.

Đối với phần hội của bà L thì bà H có thừa nhận còn nợ tiền hội sống mà bà L đã đóng, tổng cộng là 377.000.000 đồng và nợ tiền vay là 50.000.000 đồng. Tổng tiền hội và tiền vay còn nợ là 427.000.000 đồng (bà H viết ký tên trong sổ của bà L giữ).

Thời điểm này, vợ chồng bà H và ông M còn có thể chấp quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 40 diện tích 1.257m², thửa đất số 71 diện tích 6.066m² và thửa đất số 15 diện tích 1.507m² để vay số tiền 300.000.000 đồng tại Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh S1, Phòng giao dịch thị trấn C (nay là xã P). Do đó, giữa bà L, bà Đ và bà H có thỏa thuận miệng (không làm bằng văn bản) là bà L và bà Đ sẽ cho vợ

chồng bà H ông M mượn tiền trả cho Ngân hàng để xóa thế chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và chuyển nhượng lại cho bà L và bà Đ các thửa đất 40+71+15 để căn trừ vào các khoản nợ hụi và vay mà bà H, ông M còn nợ bà L, bà Đ.

Bà L và bà Đ có thống nhất mỗi người cho vợ chồng bà H, ông M mượn 150.000.000 đồng để bà H, ông M trả nợ vay Ngân hàng. Tuy nhiên, khi làm thủ tục trả nợ vay Ngân hàng thì bà Đ không cho mượn tiền, nên bà L phải cho bà H, ông M mượn tổng cộng 300.000.000 đồng để bà H, ông M trả nợ vay Ngân hàng và xóa thế chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Tổng số tiền bà H, ông M còn nợ bà L là 727.000.000đ (427.000.000đ + 300.000.000đ).

Ngày 23/5/2020 giữa bà L và hộ ông M, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 40, diện tích 1.257m² và thửa đất số 71, diện tích 6.066m² đã được Văn phòng C chứng nhận, để căn trừ nợ. Theo thỏa thuận giữa bà L và bà H thì giá chuyển nhượng của 02 thửa đất này là 80.000.000đồng/01công, thành tiền là 577.000.000 đồng, việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng không có giấy tờ. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2020 chỉ ghi giá chuyển nhượng là 475.000.000đồng mục đích để giảm thuế, nên hiện tại bà H và ông M vẫn còn nợ bà L số tiền 150.000.000 đồng (727.000.000đ – 577.000.000đ = 150.000.000 đồng). Sau khi bà L được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 40+71 thì năm 2024 bà L đã bán 02 thửa đất này cho người khác sử dụng.

Do bà H ông M còn nợ bà L 150.000.000 đồng và cũng còn nợ bà Đ, nên giữa bà H, ông M và bà L, bà Đ có thỏa thuận là bà H ông M thế chấp thửa đất số 15, diện tích 1.507m² cho bà L và bà Đ để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bà L và bà Đ. Tuy nhiên, Văn phòng C chỉ đồng ý công chứng hợp đồng thế chấp cho bà L hoặc bà Đ (không thế chấp cho cả hai người), do bà Đ có cam kết sẽ viết giấy nợ cho bà L là 150.000.000 đồng, nên bà L đã đồng ý để cho bà Đ được đứng tên trong hợp đồng nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15. Tuy nhiên đến nay bà Đ cũng không viết giấy nợ cho bà L số tiền 150.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là chị Phan Thị Bé T xác định bà L không yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm Đ có trách nhiệm liên đới với bà H, ông M trả số tiền còn nợ là 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Nay bà L xác định, bà L yêu cầu bà H và ông M liên đới trả cho bà L số tiền còn nợ gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định là 0,83%/tháng, kể từ ngày 21/5/2020 đến 21/10/2025 (65 tháng): 150.000.000 đồng x 65 tháng x 0.83% = 80.925.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 230.925.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M cùng các thành viên trong hộ và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.507m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2007 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M (Hiện Giấy đất do bà Đ đang quản lý).

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu người nào khác liên đới trả nợ cùng và không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Đào Thị H trình bày:

Giữa bà H và bà Nguyễn Ngọc L không có mối quan hệ bà con, chỉ là quen biết nhau, vì bà L có chơi các dây hụi do bà H làm chủ. Do các hụi viên khác không đóng hụi đầy đủ, nên ngày 05/01/2020 bà H đã tuyên bố bãi hụi và ghi giấy nợ hụi cùng ngày cho bà L. Tổng số tiền bà H còn nợ hụi của bà L là 377.000.000đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Đồng thời do cần tiền để xoay sở cuộc sống nên bà H đã mượn thêm của bà L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và ghi biên nhận nợ ngày 18/10/2018.

Năm 2020 bà H cùng chồng là ông Nguyễn Văn M có vay của Ngân hàng B-Phòng giao dịch thị trấn C (nay là xã P) số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và thế chấp tài sản là nhà, đất thuộc các thửa gồm: Thửa đất số 40, TĐ số 02, diện tích 1.257m²; Thửa đất số 71, TĐ số 01, diện tích 6.066m²; Thửa đất vườn cùng căn nhà cấp 4 thuộc thửa 15, TĐ số 02, diện tích 1.507m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.207m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Để cần trừ tiền nợ hụi và vay, vợ chồng bà H, bà L và bà Đ đã thỏa thuận, nếu bà L và bà Đ cùng bỏ tiền ra để trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng bà H thì vợ chồng bà H, ông M sẽ sang nhượng những tài sản trên cho bà L và bà Đ để trừ nợ. Sau khi bàn bạc, bà L và bà Đ thống nhất mỗi người đưa 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng bà H. Tuy nhiên, do bà Đ không có tiền, nên bà L đưa luôn phần bà Đ để lấy sổ đỏ ra. Như vậy bà L đã đưa cho vợ chồng bà H tổng số tiền là 300.000.000 đồng, để trả cho Ngân hàng.

Ngày 21/5/2020 vợ chồng bà H đã lập biên nhận tiền còn nợ số tiền 300.000.000 đồng cho bà L. Phần tiền nợ của vợ chồng bà H với bà L thì đã chuyển nhượng diện tích đất là 7.000m² (diện tích đo đạc thực tế, gồm thửa đất số 40, TĐ số 02 và thửa đất số 71, TĐ số 01), với giá 100.000.000 đồng/công, thành tiền là 730.000.000 đồng để cần trừ hết nợ với bà L. Còn giá 475.000.000đ ghi trên hợp đồng là giá để tính thuế thấp hơn, không phải giá chuyển nhượng thực tế giữa 02 bên. Do đó, bà H không còn nợ bà L số tiền nào vì đã trừ nợ hết, bà H không đồng ý với yêu cầu của bà L.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/5/2020 thì hộ ông M, bà H, bà Đ thỏa thuận để bà Đ đại diện đứng tên người nhận thế chấp, còn việc giữa bà Đ với bà L thỏa thuận thì tự giải quyết, bà H không biết.

Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông là chồng của bà Đào Thị H, ông không biết việc làm ăn qua lại giữa bà L với bà H, cũng không biết hiện bà H còn nợ bà L không, hay nợ bao nhiêu tiền, việc làm ăn do bà H tự quyết định. Trước đây ông có 03 thửa đất gồm 07 công đất và 1,7 công đất vườn. Vợ chồng ông có thế chấp cho Ngân hàng và bà L là người đưa 300.000.000 đồng để vợ chồng ông trả tiền vay cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau khi lấy giấy đất ra thì vợ chồng ông đã bán 07 công đất ruộng cho bà L để trừ cán nợ. Vợ chồng ông không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L. Hiện tại vợ chồng ông đã giao 07 công đất ruộng cho bà L và bà L cũng đã bán lại cho người khác. Còn 1,7 công đất vườn thì hiện nay đang thế chấp cho bà Đ do bà H còn nợ tiền của bà Đ, nợ bao nhiêu ông không biết. Phần đất này hiện ông đang sử dụng từ trước đến nay.

Đối với bà H thì đã bỏ địa phương hiện ở địa chỉ nào thì ông không biết, ông sống một mình 07 năm nay. Nay bà L yêu cầu ông liên đới với bà H trả số tiền còn nợ gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi thì ông không đồng ý, vì bà L đã lấy đất của ông cản trừ nợ rồi.

Ngoài ra, ông M không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm Đ trình bày:

Năm 2010, bà Đ có tham gia chơi nhiều dây hụi do bà H làm chủ hụi và cho bà H vay mượn tiền. Quá trình chơi hụi và cho vay tiền tính đến năm 2020, thì bà H còn nợ bà Đ tổng số tiền là 1.360.000.000 đồng (trong đó tiền vay 200.000.000 đồng, tiền hụi 1.160.000.000 đồng, tính chẵn).

Cũng tại thời điểm năm 2020, bà H và ông M có nợ 300.000.000 đồng tiền vay tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - giao dịch Thị trấn C (nay là xã P), tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15 diện tích 1.507m², thửa đất số 40 diện tích 1.257m², thửa đất số 71 diện tích 6.066m² cùng tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M.

Do bà H ông M cũng còn nợ tiền hụi của bà Nguyễn Ngọc L là 427.000.000 đồng (do bà Đ và bà L cùng chơi hụi do bà H làm chủ hụi, nên bà Đ có nghe bà L nói là bà H, ông M còn nợ tiền hụi bà L). Nên bà L có yêu cầu bà Đ cho bà H, ông M mượn 150.000.000 đồng và bà L cho bà H, ông M mượn 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng để bà H ông M trả nợ vay Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra chuyển nhượng lại cho bà L và bà Đ để cản trừ

nợ, nhưng bà Đ không đồng ý vì bà H ông M còn nợ bà Đ 1.360.000.000 đồng chưa trả.

Sau đó, bà L đã cho bà H ông M mượn 300.000.000 đồng để trả nợ vay Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, đưa cho bà L làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất gồm thửa số 40 diện tích 1.257m² và thửa đất số 71 diện tích 6.066m² cho bà L để cản trừ tiền nợ mà bà H ông M còn nợ bà L (bà Đ chỉ nghe hai bên thỏa thuận cản trừ ngang, không biết sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H ông M còn nợ hụi bà L hay không).

Bà Đ không thỏa thuận với bà L và bà H, ông M về việc bà L và bà Đ cùng nhận thế chấp thửa đất số 15 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà H ông M. Bà Đ cũng không cam kết viết giấy nhận nợ cho bà L số tiền là 150.000.000 đồng, vì ngay từ đầu bà Đ không đồng ý với đề nghị của bà L về việc cho bà H ông M mượn 150.000.000 đồng để trả nợ vay Ngân hàng.

Còn lại thửa đất số 15 diện tích 1.507m², tờ bản đồ số 02 thì bà H ông M không đồng ý chuyển nhượng cho bà L, mà chỉ đồng ý thế chấp cho bà Đ để bảo đảm cho khoản vay + hụi là 1.360.000.000 đồng còn nợ của bà Đ. Do đó hộ ông Nguyễn Văn M đồng ý ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 15 diện tích 1.507m², tờ bản đồ số 02, công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M với bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ. Hiện nay bà Đ đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15 diện tích 1.507m², tờ bản đồ số 02, còn thửa đất số 15, diện tích 1.507m², trên đất có căn nhà của bà H ông M xây dựng thì hộ ông M đang quản lý, sử dụng.

Bà Đ không nghe thấy Văn phòng C nói hợp đồng thế chấp thửa đất số 15 chỉ được một người nhận thế chấp.

Nay bà Đ không đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M cùng các thành viên trong hộ và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ.

Bà Đ cũng không yêu cầu bà H ông M trả khoản nợ 1.360.000.000 đồng, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của hộ ông M bà H, trong vụ án này. (Bà Đ sẽ yêu cầu bà H ông M trả khoản nợ 1.360.000.000 đồng trong vụ án khác nếu cần thiết). Ngoài ra, bà Đ yêu cầu không đưa bà Đ vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp đã quyết định áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 228, 264, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu bà Đào thị H, ông Nguyễn Văn M trả số tiền còn nợ gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi 80.925.000 đồng. Tổng cộng gốc, lãi là 230.925.000 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bản án có hiệu lực pháp luật và tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M cùng các thành viên trong hộ và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ.

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

Ngày 23/02/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

- + Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà;
- + Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho bà;
- + Xem xét lại chi phí giám định theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L có ý kiến cho rằng khi hòa giải ở cơ sở vào năm 2021, 2022 phía bà Đ thừa nhận khi nào bán phần đất thế chấp thanh toán nợ cho bà còn dư sẽ trả, đồng thời theo công văn số 135/PKT ngày 10/10/2025 của Phòng kinh tế trực thuộc Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp trả lời cho Tòa án nhân dân khu vực 8 xác định giá đất tại thời điểm phía ông M chuyển nhượng cho bà L là 70.000.000đ/m² nên đủ căn cứ xác định ông M, bà H chỉ thanh toán cho bà L 577.000.000 đồng, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, bà L kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh, tuy nhiên bà L sinh ngày 20/01/1966 là người cao tuổi, bà có đơn xin miễn án phí, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa phần án phí, miễn toàn bộ án phí cho bà L.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự Luật sư và kết

quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị H, ông Nguyễn Văn M trả số tiền gốc còn nợ là 150.000.000 đồng cùng tiền lãi và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng góp hui, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 09/02/2026 Tòa án nhân dân khu vực 8- tỉnh Đồng Tháp xét xử vụ án, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 23/02/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L kháng cáo bản án sơ thẩm là còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn M, bà Đào Thị H, bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc T1 đã được triệu tập hợp lệ lần 2 để xét xử nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo luật định.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi, nhận thấy:

Về số tiền nợ 150.000.000 đồng, phía bà L cho rằng phần nợ này phát sinh trong giai đoạn từ năm 2016- 2018, tổng cộng là 427.000.000 đồng, sau đó bà L xuất 300.000.000 đồng để trả ngân hàng lấy giấy đất của phía ông M ra và chuyển nhượng cho bà L 02 thửa đất số 40 và số 71 trừ được 577.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất lập ngày 23/5/2020, số tiền còn lại 150.000.000 đồng nợ đến nay chưa thanh toán. Xét thấy, bà L cho rằng phía bà H, ông M còn nợ nhưng không cung cấp chứng từ chứng minh, phía ông M, bà H không thừa nhận, mặt khác việc bà L trình bày không hợp lý, nếu tại thời điểm năm 2020 phía ông M còn nợ 150.000.000 đồng thì vì sao phía bà L không yêu cầu phía ông M, bà H lập biên nhận nợ mà mãi đến năm 2022 mới khởi kiện, việc này chứng tỏ năm 2020 các phần nợ giữa bà L, ông M, bà H đã cân trừ xong bằng việc bà L nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông M, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà L là có căn cứ.

Đối với ý kiến của phía nguyên đơn cho rằng bà Đ hứa bán đất dư sẽ trả tiền cho bà L, xét thấy biên bản hòa giải cơ sở ngày 20/3/2021 bà Đ có nêu ý kiến khi nào bán vườn trả đủ tiền tôi sẽ trả lại tiền đó, bà Đ cũng không nêu rõ khoản nợ nào, việc này phía bị đơn không thừa nhận nên không có căn cứ xem xét. Về việc xác định giá đất của Ủy ban nhân dân xã T, xét thấy, việc các bên giao dịch theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/5/2020 ghi giá chuyển nhượng là

475.000.000 đồng, chị Bé T khai thực tế là 577.000.000 đồng nhưng không có gì chứng minh, cho nên việc bị đơn khai đã cản trở xong các phần nợ với bà L khi thực hiện việc chuyển nhượng đất là phù hợp.

[3] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ. Như phân tích ở phần trên, bà L không chứng minh được phía ông M, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn M và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ được lập cùng thời điểm với việc chuyển nhượng đất giữa ông M và bà L. Trong hợp đồng thế chấp không hề đề cập đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà L, cho nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu của bà L là không có căn cứ chấp nhận. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên bà L phải chịu chi phí giám định chữ ký và chữ viết theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì vậy yêu cầu kháng cáo này của bà L không có căn cứ chấp nhận.

[4] Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có cơ sở, đúng pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của bà L không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà L kháng cáo về việc cho bà xin miễn nộp tiền án phí. Do bà L là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận, cho bà được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Về điều luật áp dụng: Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng pháp luật về nội dung để giải quyết vụ án là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung là phù hợp.

[6] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà L không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp về án phí.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 228, 264, 271, 273, 278, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, Điều 463, Điều 466, Điều 500 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu bà Đào Thị H, ông Nguyễn Văn M trả số tiền còn nợ gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi 80.925.000 đồng. Tổng cộng gốc, lãi là 230.925.000 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bản án có hiệu lực pháp luật và tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập công chứng ngày 23/5/2020, giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn M cùng các thành viên trong hộ và bên nhận thế chấp là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết với số tiền 9.850.000 đồng (bà L đã nộp và chi xong).

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Ngọc L.

Trả lại cho bà Nguyễn Ngọc L 4.800.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013479 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực T- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng