

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 14/2026/DS-PT
Ngày: 08/01/2026
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và thực
hiện nghĩa vụ bảo lãnh”

**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 Trần Văn Kiến;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng;

Ông Nguyễn Ngọc Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 601/2025/TLPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thị xã Cai Lậy (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1355/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 351A/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998. Địa chỉ: số A, Lê Quang C, khu3, phường C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2024 có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Võ Thanh V, sinh năm 1975, là luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. Nay là Đoàn luật sư tỉnh Đ Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số A, Tét M, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Số A, Tét M, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số A đường Đ phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Số A đường Đ, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Tạ Kim T1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số E, đường C, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Số E, đường C, khu1, phường C, tỉnh Đồng Tháp. Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2024 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị M, sinh năm 1971;

3.2. Anh Nguyễn Chí N1, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số D, đường L, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Số D, đường L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Ấp T, xã K, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

3.3. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Nay là: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, anh N1, chị N2: Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số A, Lê Quang C, khu3, phường C, tỉnh Đồng Tháp). Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2024 (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

3.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D, L, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là: Số 43/15a, L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

3.6. Ông Võ Văn H, sinh năm 1963. (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

+ Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt);

+ Ông Võ Minh N3, sinh năm 1989 (vắng mặt);

+ Chị Võ Thị Trường A, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã C, Tiền Giang. Nay là: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Võ Văn C1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã C, Tiền Giang. Nay là: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Võ Thị Ú là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Võ Thị Ú do chị Nguyễn Thị Kim N đại diện trình bày:
Bà Võ Thị Ú là chủ sử dụng các thửa đất như sau:*

- Thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.930,2m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 742725 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Ú ngày 14/01/2009.

- Thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.220,6 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 742731 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Ú ngày 14/01/2009.

Bà Võ Thị Ú có mối quan hệ quen thân với vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T2. Vào tháng 10/2011, bà L và ông T2 cần tiền để làm ăn nên bà Ú đồng ý cho ông T2, bà L mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn bên ngoài. Ông T2, bà L nói với bà Ú cho mượn giấy thế chấp thì phải ký giấy tờ cho mượn và chở bà Ú đến Văn phòng C2 tại thành phố M để ký giấy tờ. Tại đây, bà có gặp thêm chị Nguyễn Thị Mai T; ông T2, bà L và chị T đưa cho bà Ú một số giấy tờ kêu bà Ú ký tên nói là ký tên cho mượn giấy nên bà Ú ký vào mà không biết nội dung.

Đến khoảng tháng 8/2019, chị T đến nhà thông báo cho bà Ú biết là toàn bộ 02 thửa đất thuộc quyền sở hữu của chị T.

Nay bà Võ Thị Ú yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 502, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 13/10/2011 được ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.930.2m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 501, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 13/10/2011 được ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.220.6m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Ngày 06/8/2024, chị Nguyễn Thị Kim N là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Ú yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ú với chị Nguyễn Thị Mai T là vô hiệu.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Mai T do bà Tạ Kim T1 đại diện trình bày:* Vào năm 2020, giữa chị T và bà Võ Thị Ú có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 1053, 2124, 42 tại xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) do bà Võ Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 650.000.000đồng và ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2, chị T đã giao cho bà Ú số tiền 150.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 01 năm, đến hạn bà Ú đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận đặt cọc. Lúc này bà Ú đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 02 thửa: thửa 1052 diện tích 2.220.6m² và thửa 1046 diện tích 5.930.2m². Tại Văn phòng Công chứng chị T đưa đủ cho bà Ú số tiền 500.000.000đồng. Lúc giao tiền bà Ú có làm biên nhận đã nhận đủ tiền nhưng do dờn nhà nhiều lần đã thất lạc biên nhận. Chị T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/11/2020, bà Ú mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là hết thời hiệu. Mặt khác, khi chị T có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M thì bà Ú mới khởi kiện là không hợp lý.

Nay Chị Nguyễn Thị Mai T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Ú phải giao cho bà 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 30/11/2024, chị Nguyễn Thị Mai T có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố với nội dung như sau: Ngày 25/7/2024, chị T có làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Ú thực hiện nghĩa vụ giao 02 thửa đất số 1052 và thửa 1046 theo thỏa thuận. Nay chị T thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố như sau:

1. Chị T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ú là huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa chị T với bà Võ Thị Ú đối với 02 thửa đất 1052, diện tích 2.220,6m² và thửa 1046, diện tích 5.930,2m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh tiền G (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Yêu cầu bà Võ Thị Ú phải thực hiện trách nhiệm bảo lãnh nợ cho bà Nguyễn Thị L và phải trả cho chị T số tiền vốn bảo lãnh cho bà L vay là 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng), cùng với lãi suất theo quy định của Nhà nước 1.66%/tháng. Lãi suất mỗi tháng là: 6.640.000đồng tính từ ngày 13/11/2011(sau 01 tháng ngày ký Hợp đồng CNQSDĐ 02 thửa đất) cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính là 160 tháng, thành tiền lãi là: 6.640.000đồng x 160 tháng = 1.062.400.000đồng.

Tổng cộng tiền vốn và lãi yêu cầu bà Võ Thị Ú phải trả: 1.462.400.000đồng. (Một tỷ không trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

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

- Ông Võ Văn C1 có tờ khai giải trình xác định: Ông có mối quan hệ họ hàng với bà Võ Thị Út . Vào năm 2015, ông có thuê của bà Ú thửa đất số 1052 tờ bản đồ số 13 diện tích 2220.6 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp), hai bên thỏa thuận miệng mà không có lập bằng văn bản, trước đây ông trồng lúa, từ năm 2019 đến nay ông chuyển sang trồng mít, ông trả tiền thuê đất cho bà Ú mỗi năm là 2.000.000đồng.

- Ông Võ Văn H có tờ khai giải trình xác định: ông có mối quan hệ họ hàng với bà Võ Thị Út . Vào năm 2015, ông có thuê của bà Ú thửa đất số 1046 tờ bản đồ số 13 diện tích 5.930.2m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp), hai bên thỏa thuận miệng mà không có lập bằng văn bản, trước đây ông trồng lúa, từ năm 2019 đến nay ông chuyển sang trồng mít, ông trả tiền thuê đất cho bà Ú mỗi năm là 5.000.000đồng.

- Ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L không có văn bản thể hiện ý

kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 26/11/2024, bà Nguyễn Thị L đến Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy yêu cầu Tòa án ghi lại lời khai của bà với nội dung trình bày như sau: Cách đây cũng lâu, bà không nhớ rõ ngày tháng năm, bà ở gần nhà chị T nên có hỏi vay của chị T số tiền 280.000.000đồng và 05 chỉ vàng 24K, khoảng 02 tháng sau chị T đòi lại, do không tiền trả nên bà có nhờ bà Võ Thị Ú bảo lãnh cho bà bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ú đồng ý và ký tên tại Văn phòng Công chứng theo đó bà còn nợ chị T số tiền và vàng quy thành tiền là 400.000.000đồng (tính lãi 02 tháng), vay tiền không có thời hạn. Bà trả lãi được 01 năm thì không còn khả năng trả tiếp, bà xin chị T trả dần số tiền nhưng chị T không đồng ý và nói rằng chỉ biết bà Ú mà thôi. Hiện bà không có khả năng trả nợ cho chị T nên xin trả dần đến khi hết nợ.

- Bà Võ Thị M trình bày tại Tờ tự khai xác định: Bà là con ruột của bà Võ Thị Ú có các quyền sử dụng đất đồng sở hữu gồm:

+ Thừa đất số 1046, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.930.2 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 742725 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/01/2009 do bà Võ Thị Ú đại diện hộ đứng tên.

+ Thừa đất số 1052, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.220.6 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 742731 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/01/2009 do bà Võ Thị Ú đại diện hộ đứng tên.

Bà và ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L có mối quan hệ thân quen do ông T2 là anh chồng của bà. Đến tháng 8/2019, chị T đến nhà thông báo cho gia đình bà biết là chị T đã đứng tên toàn bộ 02 thửa đất nói trên nếu gia đình muốn lấy lại thì phải trả cho chị T 900.000.000đồng, bà mới biết ông T2 và bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thế chấp cho chị T. Bà không có nhận số tiền nào của chị T. Bà M yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T.

- Ông Nguyễn Chí N1, bà Nguyễn Thị Huỳnh N2 không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** *Tại phiên tòa sơ thẩm:***

- Chị Nguyễn Thị Kim N là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Ú yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú với chị Nguyễn Thị Mai T vô hiệu. Bà Võ Thị Ú không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Mai T thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho bà Nguyễn Thị L do bà Ú không có đứng ra bảo lãnh trả nợ cho bà Nguyễn Thị L.

- Bà Tạ Kim T1 là đại diện ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Mai T xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Mai T là nhằm che đậy hợp đồng bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị L vay của chị Nguyễn Thị Mai T 05 chỉ vàng 24K và 350.000.000đồng, đồng ý tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bà Ú phải có nghĩa vụ trả cho chị T 05 chỉ vàng 24K, nợ gốc 350.000.000đồng và tiền lãi tính trên số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/4/2012 đến ngày 31/12/2016, mức 20%/năm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/4/2025; chị T rút lại một phần tiền lãi theo đơn khởi kiện.

- Chị Nguyễn Thị Kim N đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Chí N1, chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 trình bày: bà M1, ông N1 và chị N2 thống nhất yêu cầu của bà Võ Thị Ú yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T vô hiệu.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn H:*

+ Bà Võ Thị Đ trình bày: bà là vợ của ông Võ Văn H, lúc ông H còn sống có thuê của bà Ú 02 thửa đất nay đã lên vườn trồng sầu riêng, việc thuê đất hai bên thỏa thuận miệng.

+ Anh Võ Minh N3 và chị Võ Thị Trường A vắng mặt không lý do.

- Ông Võ Văn C1 trình bày: ông H có thuê đất của bà Võ Thị Ú, do ông H làm không nổi nên chia lại cho ông một phần, việc thuê đất hai bên thỏa thuận miệng, nay ông đang trồng sầu riêng trên đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út . Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.220.6 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C2 chứng thực ngày 13/10/2011, số 501, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.930.2 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 13/10/2011, số 502, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Mai T yêu cầu bà Võ Thị Ú trả số tiền lãi 335.506.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn chị Nguyễn Thị Mai T.

- Buộc bà Võ Thị Ú phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: Trả cho chị Nguyễn Thị Mai T 05 chỉ vàng 24K, số tiền 350.000.000 đồng vốn gốc và 726.894.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Bà Võ Thị Ú có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1046 và 1052 cùng tờ bản đồ số 13 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo quy định của Luật đất đai sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả vàng và tiền cho chị Nguyễn Thị Mai T.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị Mai T ngày 15/9/2020, Số vào sổ cấp GCN: CS06835 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Ú ngày 14/01/2009, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04478 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 26/02/2018 để cấp lại cho bà Võ Thị Út .

6. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị Út .

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Mai T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005010 ngày 25/7/2024 và số tiền 27.936.000 đồng theo biên lai thu số 0005238 ngày 06/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 4 năm 2025, bà Võ Thị Ú kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết nội dung vụ án; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu phản tố đồng ý với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Ú trình bày:* Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn thống nhất hợp đồng vô hiệu. Do ông T2, bà L có mối quan hệ bà con bên chồng bà Ú nên bà Ú cho mượn giấy chứng nhận QSDĐ vay tiền, bà Ú hạn chế về hiểu biết nên đưa gì ký đó. Việc bảo lãnh là phải bằng hợp đồng, bà Ú không có ký hợp đồng bảo lãnh nên không phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà L, ông T2. Chị T chỉ có quyền kiện yêu cầu bà L và ông T2 trả nợ vay. Mặt khác khi giao kết hợp đồng vay thì bà Ú cũng ý kiến bà T phải báo với bà Ú số tiền vay và ký xác nhận. Hợp đồng vô hiệu là trả cho nhau đã nhận, bà Ú không nhận gì từ chị T nên không phải trả. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Ú là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ

án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Út . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025, của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Ú đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Võ Thị Ú khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú với chị Nguyễn Thị Mai T thừa đất số 1046, 1052 tờ bản đồ số 13, diện tích 8.150,8m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp) thụ lý giải quyết theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Ú yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025, của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Mai T là yêu cầu bà Ú thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là trả nợ thay cho ông T2, bà L 05 chỉ vàng 24K, tiền gốc là 350.000.000đồng và tiền lãi 726.894.000đồng. Nhận thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với các thửa đất 1052 và 1046 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) là nhằm che đậy biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh giữa bà Ú, chị T và bà L. Bởi vì, tại biên bản đối chất ngày 16/8/2024, bà Ú thừa nhận có cho ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Thị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế

chấp vay tiền (Bút lục 185, 186). Việc này đồng nghĩa với việc bảo lãnh khoản vay của ông T3, bà L. Nay ông T3, bà L không có khả năng trả nợ nên chị T yêu cầu bà Ú (người bảo lãnh) thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là trả nợ thay bà L 05 chỉ vàng 24K, số tiền nợ gốc 350.000.000đồng và tiền lãi tính theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/4/2012 đến ngày 31/12/2016, mức 20%/năm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/4/2025 là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 293, Điều 335, Điều 336, Điều 339 của Bộ luật dân sự và điểm c khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nghĩa vụ của bên vay.

[2.2] Về lãi suất: Chị Nguyễn Thị Mai T yêu cầu tính lãi cụ thể:

- Từ ngày 01/4/2012 đến ngày 31/12/2016 là 04 năm 09 tháng, tiền lãi là:
 $350.000.000\text{đồng} \times 57\text{ tháng} \times 0,75\% = 149.625.000\text{đồng}.$
- Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/04/2025 là 08 năm 03 tháng, tiền lãi là:
 $350.000.000\text{đồng} \times 99\text{ tháng} \times 1,66\% = 577.269.000\text{đồng}.$

Tổng tiền lãi bà Ú phải trả cho chị T là 726.894.000đồng. Như vậy là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Võ Thị Ú kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc đại diện bà Ú là chị N cho rằng trách nhiệm trả nợ cho chị T là trách nhiệm của ông T3 và bà L. Nhưng các bên không yêu cầu gì ở giai đoạn sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về trách nhiệm trả nợ của ông T3, bà L trong vụ án để bảo đảm hai cấp xét xử nên tại phiên tòa này không xem xét. Việc bà Ú có khởi kiện ông T3 và bà L để yêu cầu trả tiền lại cho bà Ú hay không sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi bà Ú có yêu cầu.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Võ Thị Ú là không có căn cứ để chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bà Võ Thị Ú không được chấp nhận nên bà Ú phải chịu

tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Nhưng bà Ú được miễn nộp do trường hợp là người cao tuổi.

Từ những cơ sở phân tích như trên Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Út . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Út .
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út .
- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.220,6 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C2 chứng thực ngày 13/10/2011, số 501, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mai T đối với thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.930,2 m² tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 13/10/2011, số 502, quyển số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Mai T yêu cầu bà Võ Thị Ú trả số tiền lãi 335.506.000đồng.

- Chấp nhận yêu phản tố còn lại của bị đơn chị Nguyễn Thị Mai T.

+ Buộc bà Võ Thị Ú phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: cho chị Nguyễn Thị Mai T 05 chỉ vàng 24K, số tiền 350.000.000 đồng vốn gốc và 726.894.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Bà Võ Thị Ú có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1046 và 1052 cùng tờ bản đồ số 13 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo quy định của Luật đất đai sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả vàng và tiền cho chị Nguyễn Thị Mai Trinh.

- Kiến nghị cơ có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị Mai T ngày 15/9/2020, Số vào sổ cấp GCN: CS06835 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Võ Thị Ú ngày 14/01/2009, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04478 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 26/02/2018 để cấp lại cho bà Võ Thị Út .

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Ú được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Ú được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT và THA;
- TAND Khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Th).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên đóng dấu**

Trần Văn Kiến