TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **194**/2026/DS-PT
Ngày: 05-3-2026
V/v *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Hải.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 05/02/2026 và ngày 05/3/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 960/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N: Luật sư Nguyễn Thanh T - Văn phòng Luật sư Cao Minh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huỳnh Thanh S, sinh năm 1990 (có mặt); Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2025.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1966 (vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Do quen biết nên ngày 09/12/2020, bà N có cho ông V vay số tiền 250.000.000 đồng, có làm biên nhận (nội dung bên giao tiền, phần chữ và số của số tiền 250.000.000 đồng và phần lý do là bà N ghi; ông V ghi nội dung bên nhận tiền và ký tên) thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả là khi ông V bán được đất sẽ trả vốn và lãi cho bà N. Để đảm bảo khoản vay, bà N và ông V có tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất ngày 09/12/2020, nội dung ông V chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 481, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp B, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ. Sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng, bà N đã giao cho ông V số tiền 250.000.000 đồng, sau đó ông V có đưa lại cho bà N 01 tháng tiền lãi là 12.500.000 đồng và ông V trả tiền công chứng, dịch vụ khác liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài trả tiền lãi tháng đầu tiên, ông V không trả thêm khoản tiền lãi và vốn nào nữa.

Đến ngày 12/9/2021, ông V mượn thêm của bà N 250.000.000 đồng, có làm biên nhận, nội dung là do ông V viết, trong biên nhận có cộng thêm 100.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng của biên nhận ngày 09/12/2020; lúc đầu thỏa thuận lãi là 5%/tháng nhưng khi làm biên nhận ngày 12/9/2021 có bớt lãi cho ông V còn 100.000.000 đồng, số tiền lãi này tính từ lúc vay ngày 09/12/2020 đến ngày 12/9/2021. Số tiền 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/9/2021 là số tiền mượn thêm không liên quan số tiền 250.000.000 đồng của biên nhận ngày 09/12/2020; thỏa thuận lãi vẫn là 5%/tháng và thời hạn trả là khi ông V bán được đất. Sau khi làm xong Biên nhận ngày 12/9/2021, ông V không có trả tiền cho bà N nên ngày 13/5/2022, bà N đã làm giấy tờ sang tên đất cho bà N. Từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà N chưa quản lý đất và ông V cũng chưa bàn giao đất cho bà N.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu bị đơn ông Phạm Ngọc V trả lại cho bà N số tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng, cụ thể: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số

tiền 500.000.000 đồng theo các biên nhận ngày 09/12/2020, ngày 12/9/2021 và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng, cụ thể: Số tiền lãi theo biên nhận ngày 09/12/2020 tiền gốc 250.000.000 đồng, tính lãi từ ngày 09/12/2020 đến ngày 05/9/2025 là 56,5 tháng: 250.000.000 đồng x 56,5 tháng x 1,2%/tháng = 169.500.000 đồng; Số tiền lãi theo Biên nhận ngày 12/9/2021 tiền gốc 250.000.000 đồng, tính lãi từ ngày 12/9/2021 đến ngày 05/9/2025 là 47,5 tháng: 250.000.000 đồng x 47,5 tháng x 1,2%/tháng = 142.500.000 đồng. Tổng cộng tiền lãi là 312.000.000 đồng. Đồng ý cấn trừ số tiền 44.500.000 đồng vào số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Đối với thửa đất số 481 và tài sản khác gắn liền với đất bà N sẽ chuyển nhượng lại ông V khi ông V trả đủ tiền vốn và lãi cho bà N. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

- Bị đơn ông Phạm Ngọc V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Huỳnh Thanh S trình bày: Do có nhu cầu sử dụng vốn nên ông V có vay của bà N số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn trả thỏa thuận là khi nào bán đất sẽ trả. Việc vay mượn nêu trên có làm biên nhận, biên nhận được ký kết ngày 09/12/2020, trong biên nhận này ông V chỉ ghi họ tên của ông V ở chỗ nhận tiền và ký tên, các nội dung khác do bà N ghi; nội dung ghi chuyển nhượng QSD đất trong Biên nhận ngày 09/12/2020, thời điểm ông V ký tên không có ghi, về sau bà N ghi thêm vô khi nào ông V không biết. Để đảm bảo khoản vay, bà N có yêu cầu ông V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 481, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp B, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà N vào ngày 09/12/2020, hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ. Sau khi công chứng xong, bà N có cấn trừ lại 12.500.000 đồng tiền lãi và phí công chứng là 500.000 đồng, nên số tiền ông V thực nhận chỉ là 237.000.000 đồng.

Đến ngày 12/9/2021, bà N yêu cầu ông V viết biên nhận có nợ bà N số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng. Số tiền 250.000.000 đồng này là tiền vốn theo Biên nhận ngày 09/12/2020 và 100.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng của Biên nhận ngày 09/12/2020, lúc mượn ngày 09/12/2020 thỏa thuận lãi là 5%/tháng nhưng khi viết Biên nhận ngày 12/9/2021 bà N và ông V thỏa thuận bớt lãi lại còn 100.000.000 đồng, số tiền lãi này là tính từ lúc vay ngày 09/12/2020 đến ngày 12/9/2021. Ông V chỉ thừa nhận còn nợ của bà N số tiền 250.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền 250.000.000 đồng cho bà N và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày 09/12/2020 đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Việc chuyển nhượng là nhằm đảm bảo khoản vay, do đó từ lúc ký hợp đồng đến nay ông V chưa giao đất và nhà cho bà N.

Hiện nay trên phần đất thửa 481 bà N đang đứng tên có ông V và em ông V là Trương Thế Anh sinh năm 1986 đang sinh sống. Theo ông V được biết bà N có nhận 32.000.000 đồng tiền bồi thường giải tỏa phần đất thửa 481. Do đó ông V chỉ đồng ý trả khoản tiền 205.000.000 đồng sau khi đã khấu trừ số tiền 32.000.000

đồng bà N nhận bồi thường giải tỏa và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày 09/12/2020; đồng thời ông V yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/12/2020 giữa ông V và bà N, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà N. Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là ông V được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bị đơn ông Phạm Ngọc V đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 09/12/2020 và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày 09/12/2020 đến ngày 05/9/2025: 250.000.000 đồng x 56,5 tháng x 1,2%/tháng = 169.500.000 đồng; thay đổi một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu cấn trừ số tiền 44.500.000 đồng vào số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/12/2020; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà N; ông V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé H trình bày: Ông Hai và bà N là vợ chồng. Việc bà N cho ông V mượn tiền ông Hai không biết. Số tiền 500.000.000 đồng bà N cho ông V mượn là tiền riêng của bà N không phải tiền chung của vợ chồng. Ông Hai không tranh chấp số tiền này với bà N và cũng không yêu cầu ông V trả tiền cho ông Hai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Phạm Ngọc V có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị N số tiền vốn 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng), tổng cộng là 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/9/2021 và tiền lãi với lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày 12/9/2021 đến ngày 05/9/2025 là 142.500.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Ngọc V về việc khấu trừ số tiền 44.500.000 đồng vào số tiền còn nợ của bà Nguyễn Thị N; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Ngọc V và bà Nguyễn Thị N do Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Tiền Giang công chứng số 1915, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 đối với phần đất diện tích 149,7m2 thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp B, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp) là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật.

Ông Phạm Ngọc V có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 481 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/5/2022;

- Buộc bị đơn Phạm Ngọc V phải trả lại cho bà khoản nợ vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 12/9/2021 cộng với tiền lãi từ ngày 12/9/2021 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Luật sư Nguyễn Thanh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Theo Biên nhận ngày 09/12/2020 và Biên nhận ngày 12/9/2021 ông Phạm Ngọc V đã thừa nhận có ký tên vào các biên nhận nợ này, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận số tiền ông V nợ bà N 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/9/2021 là không có cơ sở; Căn cứ Điều 90, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh ông V không còn nợ bà N 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/9/2021 là thuộc về ông V; Theo văn bản ý kiến của ông V (bút lục 40-41) thể hiện ông V bán đất để trả nợ cho bà N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm buộc ông V phải trả lại cho bà N khoản nợ vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 12/9/2021, cộng với tiền lãi từ ngày 12/9/2021 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư Nguyễn Thanh T như nêu trên. Bà N xin rút lại yêu cầu kháng cáo đối với nội dung: Giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất thửa 481 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/5/2022.

- Bị đơn ông Phạm Ngọc V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Huỳnh Thanh S trình bày: Việc ông V ký tên vào Biên nhận ngày 12/9/2021 là chốt nợ lại số tiền mà ông V đã vay của bà N theo Biên nhận ngày 09/12/2020, do ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ bà N trễ hạn 09 tháng. Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc sửa án sơ thẩm buộc bị đơn Phạm Ngọc V phải trả lại cho bà khoản nợ vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 12/9/2021 cộng với tiền lãi từ ngày 12/9/2021 cho đến nay theo quy định của pháp luật, đình chỉ kháng cáo của bà N về việc rút yêu cầu kháng cáo có nội dung giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất thửa 481 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/5/2022, tuyên xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 447/PB-VKS-DS ngày 05/3/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng vay tài sản"* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án.

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà N nộp đơn kháng cáo vào ngày 08/9/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Bé H vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về bản chất pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Ngọc V và bà Nguyễn Thị N do Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Tiền Giang công chứng số 1915, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020:

Bà N trình bày việc ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/12/2020 với giá 250.000.000 đồng là giao dịch chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại đơn kháng cáo, bà N trình bày sau khi ký hợp đồng, ông V có đề nghị được chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng và bà N đã đồng ý. Việc bà N chấp nhận cho ông V chuộc lại QSD đất trong thời hạn xác định cho thấy ý chí của các bên không hướng đến việc chuyển QSD đất một cách dứt điểm, mà chỉ mang tính chất bảo đảm cho một giao dịch khác.

Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng, bà N chưa nhận đất, ông V cũng chưa giao đất; bà N không quản lý, sử dụng QSD đất theo hợp đồng. Việc không thực hiện giao - nhận đất không phù hợp với bản chất của giao dịch chuyển nhượng QSD đất đã hoàn tất.

Từ các tình tiết nêu trên, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/12/2020 tuy được xác lập dưới hình thức chuyển nhượng nhưng không phản ánh đúng ý chí thực sự của các bên khi giao kết, đồng thời là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng nêu trên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo nội dung chuyển nhượng đã ký kết; các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bà N kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không phải là giao dịch giả tạo là không phù hợp với chính lời khai và sự thừa nhận của bà N trong quá trình giải quyết vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 481 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/5/2022. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xin rút lại

yêu cầu kháng cáo đối với nội dung này. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của đương sự.

[2.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N buộc bị đơn ông Phạm Ngọc V phải trả lại cho bà N khoản nợ vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 12/9/2021 cộng với tiền lãi từ ngày 12/9/2021 cho đến nay theo quy định của pháp luật, xét thấy như sau:

Theo Biên nhận ngày 09/12/2020, ông Phạm Ngọc V nhận của bà Nguyễn Thị N số tiền 250.000.000 đồng; mặc dù biên nhận ghi lý do là chuyển nhượng QSD đất, nhưng các tình tiết được làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy việc giao tiền nhằm mục đích vay, có thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ, không phát sinh việc chuyển nhượng QSD đất trên thực tế. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 250.000.000 đồng là tiền vay phát sinh giữa các bên.

Đối với Biên nhận ngày 12/9/2021, nội dung thể hiện ông V nhận số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng, tổng cộng 350.000.000 đồng; tuy nhiên, biên nhận này không thể hiện việc vay thêm hoặc xác lập một khoản vay mới. Số tiền 250.000.000 đồng ghi trong Biên nhận ngày 12/9/2021 trùng khớp với số tiền theo Biên nhận ngày 09/12/2020. Đồng thời, các đương sự thống nhất số tiền lãi 100.000.000 đồng ghi trong Biên nhận ngày 12/9/2021 là tiền lãi của khoản vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 09/12/2020, được tính từ ngày 09/12/2020 đến ngày 12/9/2021. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cho rằng ngày 12/9/2021 bà có đến phòng làm việc của ông V tại UBND Xã để giao số tiền mặt 250.000.000 đồng, khi đó chỉ có mặt của bà và ông V ngoài ra không có ai chứng kiến, do có nhận tiền nên ông V mới viết Biên nhận ngày 12/9/2021, tuy nhiên ngày 12/9/2021 là ngày chủ nhật không phải là ngày làm việc chính thức, mặt khác việc này cũng không được ông V thừa nhận mà cho rằng Biên nhận ngày 12/9/2021 là để chốt lại biên nhận nợ vay ngày 09/12/2020 và khoản lãi phải trả đến ngày 12/9/2021 cho bà N, xét trình bày của ông V là phù hợp tình tiết khách quan của vụ án.

Bà N cho rằng số tiền 250.000.000 đồng ghi trong Biên nhận ngày 12/9/2021 là khoản vay mới; tuy nhiên, ông V không thừa nhận nội dung này và bà N không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc giao nhận thêm tiền ngoài khoản vay đã phát sinh trước đó. Hơn nữa, chính bà N còn thừa nhận khi giao tiền ngày 09/12/2020 đã tự trừ trước 12.500.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên và từ thời điểm đó đến ngày 12/9/2021 ông V không trả vốn, lãi, cho thấy khoản vay đã được thực hiện liên tục và Biên nhận ngày 12/9/2021 chỉ nhằm xác nhận, chốt lại số tiền gốc và lãi của khoản vay này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Biên nhận ngày 12/9/2021 chỉ là văn bản chốt số tiền gốc và lãi của khoản vay ngày 09/12/2020, không làm phát sinh

nghĩa vụ trả nợ mới, đồng thời xác định tổng số tiền vốn ông V vay của bà N là 250.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng bản chất quan hệ pháp luật, đánh giá đúng chứng cứ và áp dụng đúng quy định của pháp luật. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung bản án sơ thẩm, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N.

[3] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với các nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên, nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận, nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc buộc bị đơn ông Phạm Ngọc V phải trả lại cho bà N khoản nợ vay 250.000.000 đồng theo Biên nhận nợ ngày 12/9/2021 cộng với tiền lãi từ ngày 12/9/2021 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất thửa 481 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/5/2022.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng 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.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002229 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐKTTT&THA TAND Tỉnh;
- TAND Khu vực M - ĐT;
- Phòng THADS Khu vực M - ĐT;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi