TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 ĐỒNG THÁP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 582/2026/DSST
Ngày: 20/8/2026
V/v tranh chấp *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Kiều Oanh**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đoàn Minh Thắng;**
2. Ông **Trương Văn Hơn**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Tuấn Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp: Ông **Nguyễn Văn Quí** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2025/TLST- DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 547/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2026/QĐST – DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Lệ H**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số C N, khu phố G (nay là khu phố C), phường L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số A N, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Tháp;

-*Bị đơn:* Bà **Lưu Thị Kim T**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số A T, khu phố E (nay là khu phố B), phường L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Bích P, sinh năm 1997;

Địa chỉ liên lạc: Số A đường số G, Chung cư T, E Nguyễn Thị thập, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Lưu Văn L, sinh năm 1969;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1970;

3/ Ông Lưu Hoàng Q, sinh năm 1994;

4/ Bà Văn Thị Ngọc L1, sinh năm 1995;

5/ Ông Lưu Hoàng V, sinh năm 1998;

6/ Cháu Lưu Ngọc Trâm A, sinh năm 2015;

7/ Cháu Lưu Ngọc Trâm T1, sinh năm 2017;

Cùng địa chỉ: Khu phố E (nay là khu phố B), phường L, tỉnh Đồng Tháp.

8/ Bà Lưu Thị T2, sinh năm 1959;

9/ Ông Trần Quốc V1, sinh năm 1959;
10/ Ông Lê Văn H1, sinh năm 1989;
11/Bà Trần Thị Quỳnh N1, sinh năm 1990;
12/ Cháu Lê Ngọc Bảo T3, sinh năm 2017;
Cùng địa chỉ: Khu phố E (nay là khu phố B), phường L, tỉnh Đồng Tháp.
13/ Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1930;
14/ Ông Trần Hữu T5, sinh năm 1974;
15/ Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1997;
16/ Bà Huỳnh Dương Thu C, sinh năm 1993;
17/ Cháu Trần Dương Thái B, sinh năm 2017;
Cùng địa chỉ: Khu phố E (nay là khu phố B), phường L, tỉnh Đồng Tháp.
18/ Lê Ngọc H2, sinh năm 1994;
Địa chỉ: Số C N, khu phố G (nay là khu phố C), phường L, tỉnh Đồng Tháp.
19/ Văn phòng C1;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M1.
Địa chỉ: khu phố H (nay là khu phố L), phường S, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, Đại diện ủy quyền của bị đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Lệ H là ông Phạm Duy M trình bày:

Quá trình tố tụng, đại diện ủy quyền của bà H là anh M trình bày:

Bà H là chủ sử dụng phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m2 loại đất ở đô thị, trên phần này có 3 căn nhà kiên cố, kết cấu một trệt một lầu. Bà H nhận chuyển nhượng nhà và đất từ bà T với số tiền 2.550.000.000 đồng.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023 bà H có cho bà T thuê quyền sử dụng đất và nhà ở với giá là 63.700.000 đồng/ tháng, việc thuê nhà và đất có lập thành văn bản có chữ ký và chữ viết của bà T.

Nếu quá 3 tháng bà T không thanh toán đủ tiền thuê thì bà H có quyền chấm dứt hợp đồng và lấy lại nhà đất.

Sau khi thuê nhà đất của bà H thì bà T không trả cho bà H bất kỳ tháng tiền thuê nào, bà H nhiều lần yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà và đất bà T chỉ hứa và không thực hiện.

Do bà T vi phạm nghĩa vụ người thuê nhà, đất nên bà H yêu cầu:

Hủy hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà H và bà T lập ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa bà H và bà T, đồng thời bà T có nghĩa vụ trả cho bà H 21 tháng tiền nhà tính từ ngày 24 tháng 7 năm 2023 đến 24 tháng 4 năm 2025 tổng số tiền 1.337.700.000 đồng việc trả nhà, đất và tiền thuê phải được bà T trả cùng một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét: Buộc bà T và các thành viên trong hộ bà T di dời khỏi nhà của bà H để hoàn trả nhà và đất lại cho bà H, thửa đất 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m^2 nhà và đất trả lại cho bà H.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà H là anh M trình bày bổ sung:

Bà H có cho bà Lưu Thị Kim T vay số tiền 2.550.000.000 đồng vào ngày 24/7/2023, lãi suất thỏa thuận 2,5%, sau đó bà H và bà T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 lập tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m^2 loại đất ở đô thị và sau đó bà H đã sang tên thửa đất này cho bà H đứng tên vào ngày 07/8/2023 để đảm bảo khoản vay của bà T.

Yêu cầu T6 án giải quyết:

Đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 lập tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m^2 loại đất ở đô thị là vô hiệu do giả tạo vì giữa bà H và bà T chỉ tồn tại hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà T của nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 2.550.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 24/7/2023 đến 20/8/2026 làm tròn 30 tháng nhân với lãi xuất là 1.66%/tháng.

Bà H đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp nêu trên mang tên bà H, bà đồng ý trả cho bà T để sang tên cho bà T nếu bà T trả đủ nợ và lãi suất cho bà H.

Thời gian thực hiện tất cả những việc trên là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày hay yêu cầu gì thêm khác.

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim T là chị Huỳnh Thị Bích P trình bày:

Quá trình tố tụng, đại diện ủy quyền của T là chị P trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T4 - mẹ của bà T tặng cho con cháu vào năm 2018 nhưng thống nhất để bà T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01090 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T4 ngày 13/7/2018, cập nhật biến động tặng cho bà T ngày 30/7/2018 "Giấy chứng nhận". Mục đích để bà T đứng tên nhằm dễ vay ngân hàng vì bà T có đăng ký hộ kinh doanh.

Trên thửa đất hiện có 03 căn nhà xây dựng kiên cố, do 03 hộ gia đình là các anh, chị, em của bà T sinh sống.

Hiện nay, toàn bộ các thành viên nêu trên vẫn đang cư trú, sinh sống ổn định và liên tục trên Thửa đất số 18.

Khoảng năm 2023, do cần tiền nên bà T có vay của gia đình bà Lê Thị Lệ H số tiền là 2.550.000.000 đồng, cụ thể: Lần 1: Ngày 17/4/2023, vay của bà H số tiền 2.100.000.000 đồng với lãi suất 2,5%/tháng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà T, bà H đã yêu cầu bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Thửa đất số 18 cho con dâu của bà H là bà Lê Ngọc H2 và giao bản gốc Giấy chứng nhận Thửa đất số 18 cho bà H giữ. Bà H và bà H2 cam kết việc ký chuyển nhượng này chỉ mang tính hình thức và để bảo đảm cho khoản vay, khi nào bà T trả tiền thì hai Bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận cho bà T. Thời điểm đó vì đang rất cần tiền nhưng không vay được ngân hàng nên bà T buộc phải đồng ý với yêu cầu của bà H.

Vì vậy, ngày 17/4/2023, bà T và bà H2 đã ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung:

Bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà H2 với giá 2.100.000.000 đồng.

Sau khi "chuyển nhượng", bà H2 sẽ cho bà T "thuê lại" toàn bộ nhà đất với giá thuê là 52.500.000 đồng (Số tiền thuê này thực chất là tiền lãi của khoản tiền 2.100.000.000 đồng mà bà T vay của bà H tính theo lãi suất 2,5%/tháng).

Bà T được quyền nhận chuyển nhượng lại nhà đất với giá 2.100.000.000 đồng và bà H2 phải đồng ý chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T với giá 2.100.000.000 đồng khi bà T cần mua lại.

Cùng ngày 17/4/2023, bà T và bà H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại Thửa đất số 18 với giá 2.100.000.000 đồng tại Văn phòng C1.

Đối với số tiền 2.100.000.000 đồng, bà T đã trả lãi cho bà H2 và bà H được 03 tháng là tháng 4, tháng 5 và tháng 6/2023) với số tiền là 157.500.000 đồng (bao gồm 25.000.000 đồng chuyển khoản theo Giấy nộp tiền của A1 ngày 31/3/2021 và 132.500.000 đồng tiền mặt).

Lần 2: Ngày 27/4/2023, bà T tiếp tục vay của bà H 100.000.000 đồng với lãi suất thực tế là 13%/tháng, tuy nhiên bà H yêu cầu bà T viết giấy vay tiền ghi lãi suất 2,5%/tháng. bà T đã trả lãi cho bà H được 03 tháng (tháng 4, tháng 5 và tháng 6/2023) với số tiền là 39.000.000 đồng tiền mặt.

Lần 3: Ngày 24/7/2023, bà H2 thay bà T trả cho bà Nguyễn Thị P2 số tiền 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền ngày 24/7/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang vì bà T nợ bà P2.

Ngày 24/7/2023, bà H thông báo tổng số tiền mà bà T còn nợ bà H bao gồm:

Số tiền vay ngày 17/4/2023: Tiền gốc: 2.100.000.000 đồng (1)

Tiền lãi từ ngày 17/6/2023-24/7/2023: ((2.100.000.000đồng x 2.5%)/30) x 7 ngày = 12.250.000 đồng (2)

Tiền lãi trả trước 01 tháng: 2.100.000.000 đồng x 2.5% - 52.500.000 (3)

Số tiền vay ngày 27/4/2023: Tiền gốc: 100.000.000 đồng (4)

Tiền lãi từ ngày 17/7/2023-24/7/2023 là: ((100.000.000 x 13%)/30) x 7 = 3.033.333 (5)

Tiền lãi trả trước 01 tháng: 100.000.000 đồng x 13% - 13.000.000đồng (6)

Số tiền vay ngày 24/7/2023: Tiền gốc 265.000.000 đồng (7)

Tiền lãi trả trước 01 tháng: 265.000.000 đồng x 2.5\% = 6.625.000 đồng (8)

Tổng số tiền (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) = 2.552.408.333 đồng. Tuy nhiên, bà H giảm một phần tiền lãi cho bà T và yêu cầu bà T phải chốt nợ tổng số tiền là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Đồng thời, bà H tính lãi suất cho vay đối với bà T là 2,5%/tháng trên số tiền 2.550.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản nợ 2.550.000.000 đồng, bà H yêu cầu bà T hủy Hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất đã ký với bà H2 và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Thửa đất số 18 cho bà H. Bà H vẫn tiếp tục cam kết việc ký chuyển nhượng này chỉ mang tính hình thức và để bảo đảm cho khoản vay, khi nào bà T trả tiền thì hai Bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận cho bà T.

Vì vậy, ngày 24/7/2023, bà T và bà H đã ký Văn bản thỏa thuận ("Văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2023") với nội dung: Bà T có chuyển nhượng cho bà H một số nhà trong đó có ba căn nhà lầu kiên cố diện tích đất 152, 5m^2, đất đô thị sử dụng lâu dài, diện tích sàn 300,5m^2 với số tiền là 2.550.000.000 đồng.

Bà H cho bà T "thuê lại căn nhà với giá 63.700.000 đồng/tháng (Số tiền này chính là tiền lãi của khoản tiền 2.550.000.000 đồng tính theo lãi suất 2,5 tháng 2.550.000.000 đồng x 2.5%/tháng = 63.750.000 đồng và được bà H làm tròn thành 63.700.000 đồng).

Nếu bà T có điều kiện mua lại nhà đất thì bà H phải chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T với giá 2.550.000.000 đồng.

Trong cùng ngày 24/7/2023, bà T và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại Thửa đất số 18 tại Văn phòng C1 trước sự chứng kiến của công chứng viên Bùi Phú M1 (Hợp đồng chuyển nhượng thứ hai), tuy nhiên, bà H yêu cầu chỉ ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng

Trên thực tế, giữa bà T và bà H2 cũng như giữa bà T và bà H không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là quan hệ cho vay tiền có lãi suất. Hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất ngày 17/4/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng thứ hai ngày 24/7/2023 chỉ là Hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà T. Văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2023 giữa bà T và bà H, cũng như Văn bản thỏa thuận ngày 17/4/2023 giữa bà T và bà H2 có nội dung cho thuê lại nhà đất và nhận tiền thuê là để hợp thức hoá số tiền lãi hàng tháng mà bà T phải trả cho bà H.

Bà H và bà T đã thống nhất việc ký các Hợp đồng chuyển nhượng chỉ mang tính hình thức và để bảo đảm cho khoản vay, khi nào bà T trả tiền thì hai Bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận cho bà T.

Tuy nhiên, bà H đã tự ý thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Cơ quan có thẩm quyền để sang tên toàn bộ nhà đất tại Thửa đất số 18. Đồng thời khởi kiện bà T

Vì vậy, bà T không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu Tòa án:

Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2023 giữa bà T và bà Lê Thị Lệ H.

T7 và hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 giữa bà T và bà Lê Thị Lệ H.

Bà T chỉ vay của bà H tổng số tiền là 2.465.000.000 đồng là đã có số tiền 265.000.000 đồng bà H2 trả nợ thay cho bà T theo bản án tại Thi hành án. Bà T đồng ý trả lại số tiền 2.465.000.000 đồng cho bà H và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày vay đến ngày xét xử, trừ ra khoản tiền lãi bà T đã trả cho bà H.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà T là chị P trình bày bổ sung:

Thống nhất số nợ vay bà H là 2.550.000.000 đồng, lãi suất là 30 tháng tính từ ngày 24/7/2023, nhưng không thống nhất mức lãi suất mà yêu cầu Tòa án tính lãi suất là 10%/tháng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 giữa bà T và bà Lê Thị Lệ H là vô hiệu do giả tạo. Bà T được đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Ngoài ra, không yêu cầu hay trình bày gì khác.

* Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và có gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ H như sau: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2023 giữa bà Lưu Thị Kim T và bà Lê Thị Lệ H. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày

24/7/2023 giữa bà Lưu Thị Kim T và bà Lê Thị Lệ H. Ngoài ra, không trình bày hay yêu cầu gì thêm khác.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà T có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 2.550.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 24/7/2023 đến 20/8/2026 làm tròn 30 tháng nhân với lãi xuất là 1.66%/tháng.

Bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp nêu trên mang tên bà H, bà đồng ý trả cho bà T để sang tên cho bà T nếu bà T trả đủ nợ và lãi suất cho bà H.

Thời gian thực hiện tất cả những việc trên là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 giữa bà T và bà Lê Thị Lệ H là vô hiệu do giả tạo. Bà T được đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa, tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay tài sản".

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét thấy, tại phiên tòa phía của nguyên đơn bà H và phía của bị đơn bà T thống nhất giải quyết các nội dung như sau: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m^2 loại đất ở đô thị là vô hiệu do giả tạo vì giữa bà H và bà T chỉ tồn tại hợp đồng vay tài sản, bà T có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền vay gốc là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm chục triệu đồng) và bà T có nghĩa vụ trả cho bà H 30 tháng tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về lãi suất: Bà H yêu cầu bà T trả lãi số tiền 2.550.000.000 đồng, mức lãi suất 1,66%/tháng, bà T không đồng ý, bà T yêu cầu tính lãi 0,83%/tháng. Xét thấy, phía bà T có thừa nhận lãi suất, căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà H . Như vậy, số tiền lãi suất là: 1,66%/tháng x 2.550.000.000 đồng x 30 tháng = 1.269.900.000 đồng.

Về thời gian trả nợ: Bà H yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả số tiền 2.550.000.000 đồng và tiền lãi, trả ngay khi án có hiệu luật. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên yêu cầu trả tiền của bà H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này có yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2023 giữa bà Lưu Thị Kim T và bà Lê Thị Lệ H và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 giữa bà Lưu Thị Kim T và bà Lê Thị Lệ H, do giữa bà H và bà T đã thống nhất tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023 do giả tạo, thừa nhận đây là Hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[4] *Về án phí*: Bà H thuộc diện người cao tuổi nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bà T có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các điều 35, 39, 91, 92, 147, 235, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ H. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Lưu Thị Kim T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất lập ngày 24/7/2023, số công chứng 011563, quyển số 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 152,5m^2, loại đất ở đô thị là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Lưu Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ H số tiền vốn 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm năm chục triệu đồng) và tiền lãi là 1.269.900.000 đồng (Một tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm ngàn đồng), ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Lưu Thị Kim T có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ trích lục kèm theo Bản án này.

2. Về án phí:

+ Bà Lưu Thị Kim T có nghĩa vụ nộp 108.398.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001859 ngày 30/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên bà T còn phải có nghĩa vụ nộp tiếp 107.798.000 đồng.

+ Bà Lê Thị Lệ H có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà H thuộc diện người cao tuổi, nên bà H không phải nộp.

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, tất cả các

khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

*"*Trường hợp Quyết định được thực hiện 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 yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án theo qui định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự; có quyền tự nguyện và thỏa thuận thi hành án theo quy định tại Điều 36 Luật thi hành án dân sự hoặc bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 72 Luật thi hành án dân sự*"*.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Kiều Oanh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 2 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.