

Bản án số: **51/2026/DS-ST**

Ngày: 23/02/2026

V/v tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Quách Trung Sơn

Ông Nguyễn Phước Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2025/TLST- DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202A/2025/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự.

Nguyên đơn:

Bà Đỗ Kim L, sinh năm 1966 (có mặt);

Số căn cước công dân: 082166000609;

Địa chỉ: số 45, đường N, khóm 4, xã T, tỉnh Đ.

Bị đơn:

Ông Đỗ Thành Â, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Số căn cước công dân: 082078032576;

Địa chỉ: số 265, tổ 8, ấp A, xã C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Kim L trình bày:

Trước đây mẹ của bà là cụ Phạm Thị Đ có cho em bà là Đỗ Thành Â 04 công ruộng. Vào ngày 15/5/2016 do ông Â muốn làm ăn nên đã thế chấp quyền sử dụng

đất cho bà với số tiền 70.000.000 đồng, lãi suất 700.000 đồng/tháng (tức 1%/tháng), thời hạn trả là 02 năm kể từ ngày 15/5/2016. Nhưng khi đến hạn thì ông A vẫn chưa trả tiền cho bà số tiền vốn và lãi nào. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà cũng đã trả lại cho ông A giữ và bà cũng không có canh tác hay quản lý sử dụng gì đối với phần đất mà ông A đã thế chấp cho bà.

Bên cạnh đó vào khoảng tháng 5/2021, ông A có làm giấy sang nhượng đất cho bà L đối với thửa đất 301, tờ bản đồ 15, diện tích 269,7 m², địa chỉ ấp An Bình Đông, xã Đông Hòa Hiệp, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang với diện tích sang nhượng diện tích 105m² (chiều ngang 7m, chiều dài 15m), giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà đã đưa cho ông A số tiền 50.000.000 đồng. Nhưng đến nay thì bà vẫn chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5/2021 giữa bà Đỗ Kim L với ông Đỗ Thành A vô hiệu; Buộc ông Đỗ Thành A hoàn trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận trong quá trình thực hiện giao dịch và bà yêu cầu tính lãi suất chậm trả 1,66% từ ngày khởi kiện 05/6/2025 đến khi giải quyết xong vụ án; yêu cầu trả lãi chậm trả số tiền 96.446.000 đồng và lãi chưa trả số tiền 16.800.000 đồng của số tiền vốn vay 70.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đỗ Thành A trả lại cho bà Đỗ Kim L số tiền vốn vay 70.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Thành A và đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Thành A là ông Lê Hoàng A trình bày:*

Mẹ của ông A là bà Phạm Thị DM có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 301, tờ bản đồ 15, diện tích 269,7m² tại ấp An Bình Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp An Bình Đông, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp). Năm 2022 ông A có hỏi mượn của bà L 20.000.000 đồng, bà L đồng ý cho mượn nhưng phải làm giấy bán đất mới cho mượn. Vì cần tiền nên ông A đã làm giấy sang nhượng 01 phần đất trong thửa đất ngang 07m, dài 15m cho bà L với giá 20.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất do ông A viết, còn phần nhận 30.000.000 đồng trong giấy sang nhượng không phải ông A viết và ký tên.

Đối với giấy thế chấp 04 công ruộng cho bà Đỗ Kim L số tiền 70.000.000 đồng là do bà L viết, chỉ là hình thức, không có việc giao dịch thế chấp và giao nhận số tiền 70.000.000 đồng. Bà L sợ ông bán phần 04 công ruộng cho người khác nên viết giấy thế chấp sẵn rồi kêu ông A ký tên để ông A không có sang bán, chuyển nhượng cho người khác được. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả số tiền như nguyên đơn yêu cầu.

** Tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Thành A đã được Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp tổng đạt Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn không có gửi đến Tòa án văn bản gì khác thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt tại phiên tòa.*

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 68, 79, 71, 72, 73, 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, đề nghị xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Đỗ Thành Á trả lại cho bà Đỗ Kim L số tiền vốn vay 70.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với bị đơn ông Đỗ Thành Á đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Á là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ Điều 463 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 265, tổ 8, ấp An Bình Đông, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, phía nguyên đơn xác định có cho bị đơn vay số tiền 70.000.000 đồng, nguyên đơn cũng có cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh là bản chính giấy thuế chấp đề ngày 15/5/2016 có chữ ký của ông Đỗ Thành Á. Nhưng khi đến hạn trả tiền thì ông Á không thực hiện việc trả tiền như đã thỏa thuận. Việc bị đơn không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn.

[4] Xét, lời trình bày của bị đơn ông Á đối với giấy thế chấp 04 công ruộng cho bà Đỗ Kim L số tiền 70.000.000 đồng là do bà L viết, chỉ là hình thức, không có việc giao dịch thế chấp và giao nhận số tiền 70.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Mặt khác, căn cứ vào biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Đỗ Văn Minh đề ngày 04/8/2025, biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Đỗ Anh Đào đề ngày 04/8/2025; biên bản lấy lời khai người làm chứng Phạm Minh Hùng đề

ngày 04/8/2025 thể hiện bà Đào có chứng kiến ông Á mượn tiền của bà L số tiền 70.000.000 đồng, có thể chấp đất của mẹ cho ông Á cho bà L; ông Phạm Minh Hùng cũng có chứng kiến bà L và ông Á thỏa thuận bà L cho ông Á vay 70.000.000 đồng, ông có chứng kiến bà L đưa cho ông Á 70.000.000 đồng. Quá trình giải quyết và tại tòa ông Á vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến gì khác gửi cho Tòa án. Cho thấy, phía bị đơn đã biết được số tiền mà phía nguyên đơn đã khởi kiện để yêu cầu phía bị đơn có nghĩa vụ trả, nhưng bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh là mình có nợ số tiền như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không, điều này cũng đồng nghĩa là phía bị đơn đã thừa nhận số tiền còn nợ mà phía nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nên bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh. Việc bị đơn cố tình không đến là nhằm kéo dài thời gian trả nợ và gây khó khăn cho việc thu hồi nợ của nguyên đơn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[5] Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2025 thì nguyên đơn bà Đỗ Kim L có yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5/2021 giữa bà Đỗ kim L với ông Đỗ Thành Á vô hiệu; Buộc ông Đỗ Thành Á hoàn trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận trong quá trình thực hiện giao dịch và bà yêu cầu tính lãi suất chậm trả 1,66 % từ ngày khởi kiện 05/6/2025 đến khi giải quyết xong vụ án; yêu cầu trả lãi chậm trả số tiền 96.446.000 đồng và lãi chưa trả số tiền 16.800.000 đồng của số tiền vốn vay 70.000.000 đồng. Tại phiên tòa, thì nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5/2021 giữa bà Đỗ kim L với ông Đỗ Thành Á vô hiệu; Buộc ông Đỗ Thành Á hoàn trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận trong quá trình thực hiện giao dịch và bà yêu cầu tính lãi suất chậm trả 1,66 % từ ngày khởi kiện 05/6/2025 đến khi giải quyết xong vụ án; yêu cầu trả lãi chậm trả số tiền 96.446.000 đồng và lãi chưa trả số tiền 16.800.000 đồng của số tiền vốn vay 70.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu: Buộc ông Đỗ Thành Á trả lại cho bà Đỗ Kim L số tiền vốn vay 70.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Đỗ Thành Á có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đỗ Kim L số tiền vốn vay 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

[7] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn ông Đỗ Thành Á phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Tháp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Kim L đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 5/2021 giữa bà Đỗ kim L với ông Đỗ Thành Á vô hiệu; Buộc ông Đỗ Thành Á hoàn trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận trong quá trình thực hiện giao dịch và bà yêu cầu tính lãi suất chậm trả 1,66% từ ngày khởi kiện 05/6/2025 đến khi giải quyết xong vụ án; yêu cầu trả lãi chậm trả số tiền 96.446.000 đồng và lãi chưa trả số tiền 16.800.000 đồng của số tiền vốn vay 70.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Kim L: Buộc bị đơn ông Đỗ Thành Á có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đỗ Kim L số tiền vốn vay 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Đỗ Thành Á phải chịu 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại bà Đỗ Kim L số tiền 5.832.000 (Năm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu số 0001874 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 5 – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5, tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kim Thoa

