TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** - AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98 /2026/DS-ST
Ngày: 28 - 4 - 2026
V/v "Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố nhà đất; Hợp đồng thuê nhà và đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Bích

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Phúc – Bà Nguyễn Thị Ngọc Kiều

Thư ký phiên tòa: Bà Cù Thị Ngọc Hân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - An Giang tham gia phiên tòa: Lưu Tiến Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 772/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố nhà đất; Hợp đồng thuê nhà và đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1999. Nơi cư trú: tổ B, ấp M, xã V, tỉnh An Giang. Có mặt

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố Q, sinh năm 1989. Nơi cư trú: C N, khóm A, phường L, tỉnh An Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 3/10/2025 tại Văn phòng C, tỉnh An Giang). Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Tường V, sinh năm 1988. Nơi cư trú: tổ D, ấp P, xã B, tỉnh An Giang; Có mặt

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

+ Bà Lê Thị Lan T1, sinh năm 1964. Nơi cư trú: tổ D, ấp P, xã B, tỉnh An Giang. Vắng mặt – có đơn xin vắng mặt.

+ Cháu Lê Hồng P, sinh năm 2014 và Cháu Nguyễn Ngọc Kim N, sinh năm 2023. Người đại diện hợp pháp của cháu P và cháu N: Bà Lê Tường V, sinh năm 1988. Nơi cư trú: tổ D, ấp P, xã B, tỉnh An Giang. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2025, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà T do bà Nguyễn Tố Q đại diện trình bày:

Ngày 07/3/2024 bà Lê Tường V có vay của Nguyễn Thị T số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo khoản vay, Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 65, diện tích 65,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Hợp đồng công chứng số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 tại Văn phòng C2.

Ngoài ra Nguyễn Thị T và bà V còn ký kết 01 văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024 để thỏa thuận tiền thuê nhà 10.000.000 đồng sẽ là tiền lãi vay hàng tháng bà V phải trả cho Nguyễn Thị T. Khi hết thời hạn vay, Nguyễn Thị T có liên hệ để yêu cầu bà V thanh toán tiền gốc và lãi vay cho Nguyễn Thị T nhưng bà V cứ né tránh không thực hiện theo đúng cam kết. Sau đó, Nguyễn Thị T và bà V thỏa thuận, Nguyễn Thị T sẽ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và liên hệ vay vốn ngân hàng, bà V sẽ thay bà Nguyễn Thị T trả nợ ngân hàng cho đến khi trả dứt nợ. Nhưng sau khi Nguyễn Thị T sang tên quyền sử dụng đất và liên hệ được ngân hàng thì bà V không chịu thực hiện thủ tục vay vốn để trả tiền cho Nguyễn Thị T. Từ ngày vay bà V đã đóng lãi cho bà T được tổng số tiền 35.000.000 đồng thì ngưng không thanh toán tiếp tiền lãi.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu:

Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V, vô hiệu.

Đồng ý giao cho bà Lê Tường V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định ngày 26/01/2026 và Thống nhất với giá đất theo Biên bản khảo sát giá đất tại địa phương.

Yêu cầu bà Lê Tường V trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền nợ vay với vốn gốc là 450.000.000 đồng.

Về tiền lãi: Yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật 20%/năm từ ngày 07/03/2024 cho đến khi xét xử và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bà V hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Đồng ý khấu trừ lại số tiền lãi 35.000.000đồng bà V đã đóng.

Theo Tờ trình bày và các lần hòa giải tại Tòa án, bị đơn bà Lê Tường V có ý kiến:

Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên bà có vay bà Nguyễn Thị T số tiền 450.000.000đồng, có làm biên nhận nợ và nhận đủ số tiền 450.000.000đồng tại Văn phòng C3, nay là Văn phòng C2, lãi suất 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo khoản vay, bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 65, diện tích 65,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Hợp đồng công chứng số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 tại Văn phòng C2. Ngoài ra còn ký kết Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024 để thỏa thuận tiền thuê nhà 10.000.000 đồng thực chất là tiền lãi vay hàng tháng bà phải trả cho Nguyễn Thị T. Bà đã trả cho bà T tổng số tiền lãi là 35.000.000đồng, đến khoảng tháng 9.2024 thì bà không còn khả năng đóng lãi do việc làm ăn kinh tế gặp khó khăn.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T bà có ý kiến:

1. Thống nhất tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V, vô hiệu.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024 để bà làm lại thủ tục sang tên bà theo quy định. Thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định ngày 26/01/2026 và Thống nhất với giá đất theo Biên bản khảo sát giá đất tại địa phương.

Bà sẽ trả cho bà T tiền nợ vốn 450.000.000đồng. Đối với tiền lãi: Bà yêu cầu tính lãi suất 10%/năm tính từ ngày 07/03/2024, trừ lại số tiền lãi 35.000.000đồng bà đã đóng. Hiện bà đang gặp hoàn cảnh khó khăn, xin được trả dần số tiền nợ cho đến khi hết số tiền vốn còn nợ.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lan T1: Không gửi ý kiến.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được. Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu:

Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V, vô hiệu. Đồng ý giao cho bà Lê Tường V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định ngày 26/01/2026 và Thống nhất với giá đất theo Biên bản khảo sát giá đất tại địa phương. Yêu cầu bà Lê Tường V trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền nợ vay vốn gốc là 450.000.000 đồng

Về tiền lãi: Yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật 20%/năm từ ngày 07/03/2024 cho đến khi xét xử và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bà V hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Đồng ý khấu trừ lại số tiền 35.000.000đồng bà V đã đóng.

Bị đơn bà Lê Tường V có ý kiến:

Thống nhất tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V, vô hiệu. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định ngày 26/01/2026 và Thống nhất với giá đất theo Biên bản khảo sát giá đất tại địa phương.

Bà sẽ trả cho bà T tiền nợ vốn 450.000.000đồng. Đối với tiền lãi: Bà yêu cầu tính lãi suất 10%/năm tính từ ngày 07/03/2024. Thống nhất trừ lại số tiền

35.000.000đồng bà đã đóng, xin được trả dần số nợ trên.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lan Thanh vắng M- có đơn xin vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – An Giang phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý và tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Lê Tường V

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Lê Tường V có trách nhiệm trả lại số tiền đã vay và yêu cầu tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024, Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024 và Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V, vô hiệu. Vì vậy xác định quan hệ tranh chấp là "Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố nhà đất; Hợp đồng thuê nhà và đất". Bị đơn bà Lê Tường V có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống trên địa bàn xã B, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Lê Tường V cung cấp, lời trình bày của các bên trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Lê Tường V đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V. Lý do,

các hợp đồng này thực chất nhằm che giấu một giao dịch vay tiền giữa các bên với số tiền vốn vay 450.000.000đồng, lãi suất 10.000.000đồng/tháng.

[2.2] Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh như sau: *"2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".*

[2.3] Tại Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024, tại Điều 2 của hợp đồng: *"Bên A có cho bên B mượn tiền thế chấp tài sản nhà + đất nêu trên với giá trị tài sản là 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Với lãi suất hàng tháng là thỏa thuận (Bằng: hình thức cho thuê nhà + đất với giá thỏa thuận là mười triệu một tháng)".* Tại Điều 3 của hợp đồng: *"..Bên A giữ giấy tờ (xổ đỏ) của bên B cho đến khi nào bên B thanh toán lại hết tiền gốc và lãi thì bên A sẽ giao lại toàn bộ giấy tờ (xổ đỏ) từ khi xác lập các hợp đồng nêu trên, bà V không giao tài sản cho bà T theo đúng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết giữa các bên…"*

[2.4] Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử, xác định việc bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V ký: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 07/3/2024, là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch vay tiền thực tế với số tiền vay 450.000.000đồng và lãi suất 10.000.000đồng/tháng.

[2.5] Tại Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, như sau: *"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".*

Vì vậy, việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2024 tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07/3/2024; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 7/3/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V. Yêu cầu bà Lê Tường V trả cho bà T số tiền vốn vay còn nợ 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, là có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[2.6] Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao lại cho bà Lê Tường V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024, để bà Lê Tường V liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Lê Tường V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[2.7] Đối với số tiền lãi:

Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà T, bị đơn bà V xác định thống nhất tính lãi suất 20%/năm, tính từ ngày 07/3/2024 đến ngày 28/4/2026, khấu trừ số tiền 35.000.000đồng đã đóng. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận của các bên, không trái với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau: từ ngày 07/3/2024 đến ngày 28/4/2026 là 25 tháng 21 ngày. Nguyên đơn bà T có ý kiến làm tròn 25 tháng. Xét đây là sự tự nguyện của bà T và có lợi cho bị đơn bà V, nên được chấp nhận.

450.000.000đ x 1,66%/tháng x 25 tháng = 186.750.000 (một trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

186.750.000đ – 35.000.000đ (tiền lãi đã đóng) = 151.750.000 (một trăm năm mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

[2.8] Như vậy, số tiền vốn và lãi bị đơn bà Lê Tường V có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là: 450.000.000đ + 151.750.000đ = 601.750.000 (sáu trăm lẻ một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

[2.9] Đối với việc bị đơn bà V có ý kiến xin được trả dần số tiền còn nợ. Tuy nhiên, việc này không được phía nguyên đơn bà T đồng ý, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử đặt ra xem xét, giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T đã tạm ứng số tiền 800.000 (tám trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định, nên bà Lê Tường V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T.

[4]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được hoàn lại số tiền 11.300.000 (mười một triệu, ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009759 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bị đơn bà Lê Tường V phải chịu số tiền 28.370.000 (hai mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi nghìn) đồng. Tuy nhiên bà V có Đơn xin miễn giảm án phí được UBND xã B, tỉnh An Giang xác nhận ngày 10/3/2026, nên được xem xét giảm một phần án phí. Bà Lê Tường V phải chịu số tiền 14.185.000 (mười bốn triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 86, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 235, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Lê Tường V.

[1.1] Tuyên vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 3 năm 2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V tại Văn phòng C2; Văn bản thỏa thuận về việc cầm cố mua bán nhà đất ngày 07 tháng 3 năm 2024 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V; Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 07 tháng 3 năm 2024 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Tường V.

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao lại cho bà Lê Tường V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 524205, số vào sổ cấp GCN CS10757 do Sở T2 cấp ngày 09/10/2019 mang tên bà Lê Tường V, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, do Văn phòng Đ chi nhánh C1 xác nhận ngày 24/10/2024. Bà Lê Tường V có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Lê Tường V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật.

[1.3] Buộc bà Lê Tường V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 601.750.000 (sáu trăm lẻ một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, trong đó: vốn 450.000.000đồng, lãi 151.750.000 đồng.

Kể từ ngày 29/4/2026 thì hàng tháng bà Lê Tường V còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Tường V có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 800.000 (tám trăm nghìn) đồng.

[3]. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T được hoàn lại số tiền 11.300.000 (mười một triệu, ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009759 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bà Lê Tường V phải chịu số tiền 14.185.000 (mười bốn triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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:
- Các đương sự ;
- VKSND.khu vực 10 – An Giang;
- TAND.tỉnh An Giang;
- UBND xã Cần Đăng - An Giang;
- Lưu: hồ sơ;VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Thị Xuân Bích