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: **149**/2026/DS-ST
- Ngày 19 tháng 3 năm 2026
- V/v*: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GÒ CÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Liễu**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hùng Dũng**
2. Ông **Võ Văn Dũng**

- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Phạm Hùng Mạnh** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

Ngày 19 tháng 3 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: 441/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà số: 119/2026/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026; giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>: Chị **Lê Ngọc H**, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số C N, khu phố G, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Duy M**, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt)

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

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

2/ Văn phòng C2 (Vắng mặt)

Địa chỉ: A N, khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

** Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ngọc H và trong quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn ông Phạm Duy M trình bày:*

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2023, chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C và ông Q thửa đất 59, tờ bản đồ số 11, diện tích 336,4m^2 loại đất vườn, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, đất tại ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp G, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Sau khi nhận chuyển nhượng thì chị H có cho bà C thuê lại với giá 1.000.000 đồng/tháng.

Cũng trong ngày 31 tháng 10 năm 2023, chị H nhận chuyển nhượng của bà C thừa đất 447, tờ bản đồ số 04, diện tích 771,7m^2, loại đất vườn, trên đất có căn nhà cấp 4, bà C cũng chuyển nhượng cho chị H, giá chuyển nhượng nhà và đất là 800.000.000 đồng, đất và nhà tại ấp V, xã B, huyện G, sau khi chuyển nhượng bà C thuê lại nhà đất với giá 1.000.000/ tháng.

Cả hai hợp đồng này đã Công chứng xong và chị H cũng đã giao đủ tiền cho bên bán là bà C và ông Q, tuy nhiên khi chị H yêu cầu trả tiền thuê đất và nhà thì bà C chỉ hứa và không thực hiện.

Tuy nhiên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 31 tháng 10 năm 2023, chị H nhận thấy bà C và ông Q chỉ chuyển nhượng cho chị H thửa 59 còn thửa 447 là do cá nhân bà C chuyển nhượng chứ ông Q không chuyển nhượng chung với bà C thửa đất này nhưng thật tế hai hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền giữa chị H, bà C và ông Q, do vậy chị H yêu cầu :

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q đối với thửa đất số 59 hợp đồng lập ngày 31 tháng 10 năm 2023.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với bà Nguyễn Thị Kim C đối thửa đất số 447.

Buộc bà Trần Thị Kim C1 và ông Trần Văn Q có nghĩa vụ liên đới trả lại chị Lê Ngọc H số tiền là 400.000.000 *(Bốn trăm triệu)* đồng.

Buộc bà Trần Thị Kim C1 có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Ngọc H số tiền là 800.000.000 *(Tám trăm triệu)* đồng.

* Bị đơn bà Trần Thị Kim C1 và ông Trần Văn Q đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không đến dự phiên tòa cũng không gửi văn bản trình bày ý

kiến về việc chị Lê Ngọc H khởi kiện. Toà án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

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

[1] *Về thẩm quyền giải quyết:*

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa chị Lê Ngọc H và bà Trần Thị Kim C1 và ông Trần Văn Q là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Ông Phạm Duy M có đơn xin xét xử vắng mặt, Văn phòng C2, bà Trần Thị Kim C1 và ông Trần Văn Q đã được Toà án tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc H. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] *Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Văn Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016989 quyển số 17/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng thửa đất 59, tờ bản đồ số 11, diện tích 336,4m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08769 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 05/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Văn Q.

Địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp G, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016990 quyển số 17/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng thửa đất 447, tờ bản đồ số 4, diện tích 771,7m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09164 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 20/10/2020 cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Địa chỉ thửa đất tại ấp V, xã B, huyện G là ấp V, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

[3.2] *Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Chị Lê Ngọc H thừa nhận ngày 31/10/2023, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà C và ông Q vay tiền của chị H thể hiện qua hai Biên nhận nhận tiền ngày 30/10/2023, có chữ ký tên và ghi họ tên của bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q, cụ thể: một biên nhận nhận tiền ngày 30/10/2023, bà C và ông Q nhận của chị H số tiền 400.000.000 đồng và một biên nhận nhận tiền ngày 30/10/2023, bà C nhận của chị H số tiền 800.000.000 đồng.

Như vậy, đã thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 giữa chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Văn Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 giữa chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền giữa chị H, bà C và ông Q nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 giữa chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Văn Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 giữa chị Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim C vô hiệu, cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016989, quyển số 17/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 016990, quyển số 17/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 là vô hiệu nên bà Nguyễn Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho chị Lê Ngọc H số tiền 800.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Lê Ngọc H số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2.1] *Về số tiền lãi:*

Chị Lê Ngọc H không yêu cầu tính tiền lãi nên không đặt ra giải quyết.

[3.2.2] *Về thời gian trả tiền*:

Từ khi vay đến nay, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q chưa trả tiền, khi vay chị H thỏa thuận khi cần tiền sẽ lấy lại vốn nhưng khi chị H yêu cầu trả tiền, bà C và ông Q vẫn chưa trả nên chị H yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu của chị Lê Ngọc H là có cơ sở nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] *Về án phí*:

Bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc H được chấp nhận đối với số tiền 400.000.000 đồng và chịu án phí không giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc H được chấp nhận đối với số tiền 800.000.000 đồng và chịu án phí không giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Yêu cầu của chị Lê Ngọc H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử:

1/ *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc H.*

1.1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dụng đất số 016989 quyển số 17/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016990 quyển số 17/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

1.2/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Lê Ngọc H số tiền vay vốn còn nợ là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

1.3/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho chị Lê Ngọc H số tiền vay vốn còn nợ là 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng).*

Thời gian trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Bà Nguyễn Thị Kim C và ông Trần Văn Q cùng có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.300.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*)

- Bà Nguyễn Thị Kim C chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng*)

- H1 lại chị Lê Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.300.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0003772 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3/ *Về quyền kháng cáo*:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui 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;
- VKSND KV2;
- THADS tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Liễu