

TÒA ÁN NHÂN DÂN

C - Đ

TỈNH Đ

Bản án số 01/2026/DS-ST

Ngày 13-01-2026

V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN C - Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê M.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Viết T

2. Bà Bùi Thị P

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ D, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đ .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân C - Đ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh M - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13/01/2026, tại Tòa án nhân dân C - Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2025/TLST-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251/2025/QĐXXST-DS, ngày 05/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Thị Thanh P, sinh năm 1975

Căn cước công dân số 087175003570, ngày 09/8/2021

Địa chỉ: Tổ 8, khóm M, phường T, tỉnh Đ .

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P: Bà Nguyễn Thị Thanh O, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 200, đường C, phường C, tỉnh Đ (văn bản uỷ quyền ngày 09/7/2025).

- Bị đơn: Nguyễn Thị A, sinh năm 1977

Căn cước công dân số 0871777003713, ngày 24/3/2023

Địa chỉ: Tổ 61, khóm 6, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ nay là khóm Z, phường C, tỉnh Đ .

Bà Nguyễn Thị Thanh O có mặt tại phiên tòa. Bà Nguyễn Thị A vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Lê Thị Thanh L, trình bày:

Do quen biết nên bà Lê Thị Thanh P cho bà Nguyễn Thị A vay tiền nhiều lần, mục đích vay để sử dụng khó khăn tài chính gia đình và trả nợ người khác, lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/ tháng (không có lập thành văn bản), thời

hạn trả khi nào bà P cần tiền sẽ báo trước để bà A chuẩn bị tiền trả. Các lần bà A vay tiền cụ thể như sau:

Ngày 04/6/2024, bà A vay số tiền 120.000.000 đồng có lập Giấy thỏa thuận ngày 04/6/2024 do bà A trực tiếp ghi. Để đảm bảo cho khoản vay tiền cùng ngày 04/6/2024, bà A làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 13341, tờ bản đồ số 8, diện tích 629 m², tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ (nay là phường C, tỉnh Đ). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Huỳnh Việt Trung chứng nhận số 2813 quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2024 bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị A và bên nhận chuyển nhượng là Lê Thị Thanh L, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, loại đất chuyên trồng lúa nước, nhưng trên đất có trồng nhiều cây xoài, không có làm hợp đồng chuyển tài sản trên đất, không ước tính được tài sản trên đất, đất hiện do bên bà A quản lý sử dụng, không có người khác đang quản lý sử dụng. Việc công chứng ký tên chuyển nhượng để đảm bảo cho các khoản bà A vay tiền của bà P, do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 13341, tờ bản đồ số 8 vẫn còn đứng tên bà A mà bà P chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Khoảng đầu tháng 7/2024, bà A tiếp tục vay của bà P số tiền mặt 30.000.000 đồng, bà A không viết thêm biên nhận mới mà bà A viết nội dung vay nợ ngay sau Giấy thỏa thuận ngày 04/6/2024.

Tiếp tục bà A vay tiền của bà P nhiều lần thông qua nhận tiền vay bằng hình thức chuyển khoản cụ thể như sau:

Ngày 05/7/2024, chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2024, chuyển khoản số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 19/8/2024, chuyển khoản số tiền 2.280.000 đồng.

Ngày 21/8/2024, chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 12/10/2024, chuyển khoản số tiền 9.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2024, chuyển khoản số tiền 8.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà P cho bà A vay là 214.280.000 đồng.

Trong thời gian vay tiền, bà A có đóng lãi cho bà P đầy đủ với tổng số tiền lãi từ tháng 6/2024 đến tháng 12/2024 (6 tháng) là 24.900.000 đồng. Kể từ tháng 01/2025 đến nay thì bà A không đóng lãi nữa. Khi bà P liên hệ yêu cầu bà A đóng lãi của những tháng chưa đóng đối với khoản vay nêu trên thì A hứa hẹn nhiều lần. Đến khi bà P đòi tiền gốc thì bà A cũng đưa nhiều lý do nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với bà P.

Nay bà Lê Thị Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa số 13341, tờ bản đồ số 8, diện tích 629m², tọa lạc tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ (nay là phường C, tỉnh Đ) do Văn phòng công chứng Huỳnh Việt Trung chứng nhận số 2813 quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐCD ngày 04/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị A chuyển cho bên nhận chuyển nhượng là Lê Thị Thanh L. Không yêu cầu tài sản trên đất, đất do bà A quản lý sử dụng.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị A trả cho bà Lê Thị Thanh L tổng số tiền gốc là 214.280.000 đồng. Đồng thời yêu cầu tính lãi phát sinh trên số tiền gốc 214.280.000 đồng với mức lãi suất 1,66% tháng tính từ ngày 31/12/2024. Số

tiền lãi tính từ 31/12/2024 đến 31/6/2025, với số tiền 3.500.000/ tháng x 6 tháng bằng 21.000.000 đồng, cho đến khi trả xong nợ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về trả tiền lãi và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bà Nguyễn Thị A: Không có văn bản ý kiến nộp cho tòa án.

- Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Quá trình giải quyết vụ việc Thẩm phán đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh P. Buộc bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thanh P số tiền nợ gốc 214.280.000 đồng.

Án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Do Nguyễn Thị A vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân C - Đ được thành lập. Căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định về phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Do đó, Tòa án nhân dân C - Đ tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[3]. Về nội dung:

Xét yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L.

Ngày 04/6/2024, bà L cho bà A vay số tiền 120.000.000 đồng có lập Giấy thỏa thuận ngày 04/6/2024, không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời hạn vay. Để đảm bảo cho khoản vay tiền cùng ngày 04/6/2024, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng số 2813 quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2024, đối với thửa đất 13341, tờ bản đồ số 8, diện tích 629 m², tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ (nay là phường C, tỉnh Đ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DP 011485, số vào sổ cấp GCN: CN11131, ngày 29/5/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đ nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII cấp cho bà Nguyễn Thị A. Thực tế, hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thỏa thuận mua bán tài sản trên đất mà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo vay tiền. Từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thửa đất trên vẫn do bà Nguyễn Thị A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà A quản lý, sử dụng đất và tài sản khác trên đất. Bà L cũng không tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định. Do đó, 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 theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích về quyền và lợi ích hợp pháp đối với yêu cầu giải quyết tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Thanh O đại diện bà Lê Thị Thanh P rút yêu cầu về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2024, công chứng số 2813, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/6/2024, do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sẽ giải quyết thành án khác.

Xét về hợp đồng vay tiền:

Ngày 04/6/2024, bà L cho bà A vay số tiền 120.000.000 đồng có lập Giấy thỏa thuận ngày 04/6/2024. Khoảng đầu tháng 7/2024, bà A tiếp tục vay số tiền 30.000.000 đồng, bà A viết nội dung vay nợ vào mặt sau Giấy thỏa thuận ngày 04/6/2024, tổng số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận lãi suất và thời hạn vay.

Bà A tiếp tục vay tiền của bà P nhiều lần thông qua nhận tiền vay bằng hình thức chuyển khoản. Bà L chuyển khoản đến tài khoản đối ứng số 1047908803, Ngân hàng đối ứng Ngân hàng tM mại cổ phần Ngoại tM Việt Nam (VIETCOMBANK) của Nguyễn Thị Hoàng, cụ thể:

Ngày 05/7/2024, chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2024, chuyển khoản số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 19/8/2024, chuyển khoản số tiền 2.280.000 đồng.

Ngày 21/8/2024, chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 12/10/2024, chuyển khoản số tiền 9.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2024, chuyển khoản số tiền 8.000.000 đồng.

Tổng cộng chuyển khoản số tiền 64.280.000 đồng.

Tổng số nợ là 214.280.000 đồng.

Đối với bà Nguyễn Thị A: Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bà Nguyễn Thị A không có văn bản ý kiến nộp (gửi) cho Tòa án, không tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và xét xử. Thể hiện bà Nguyễn Thị A không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Bà Lê Thị Thanh P yêu cầu bà Nguyễn Thị A trả tiền vốn 214.280.000 đồng có căn cứ chấp nhận.

Về lãi suất: Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu trả lãi suất, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

Xét ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân C - Đ là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L về yêu cầu bà Nguyễn Thị A trả số tiền 214.280.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền lãi.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 124, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L về trả tiền vay.

Buộc bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thanh L số tiền 214.280.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng số 2813 quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Thanh L, và yêu cầu trả tiền lãi.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí số tiền 10.714.000 đồng (mười triệu bảy trăm mười bốn ngàn đồng).

Trả lại cho bà Lê Thị Thanh L tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.182.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003665, ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ .

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án 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 bị 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”.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Công Khanh

