

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày 12/9/2025
V/v “*Tranh chấp yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đỗ Tấn Trường
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Viết Trung
Bà Nguyễn Thị Uyên
 - *Thư ký phiên toà:* Bà Phạm Thị Thùy Duyên- Thư ký viên Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai.
 - *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên toà:* Ông Phan Tuấn Đạt - Kiểm sát viên.
- Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2025/TLST-DS ngày 03/3/2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 07/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:
- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai). (có mặt).
 - *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1988, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)
 - *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - + Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1982, (vắng mặt).
 - + Bà Lê Thị H, sinh năm 1984; (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).
 - + Ông Lê Đình Kh, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2024, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Thị H trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 109, tờ bản đồ số 44 diện tích 2.505,3m² tại thôn 5, xã Đa Kia, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đa Kia, tỉnh Đồng Nai), đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Bình, với giá 800.000.000 đồng, vợ chồng bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng và thống nhất đến ngày 07/8/2023 hai bên sẽ công chứng sang nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Đồng thời, trước đó vợ chồng ông B, bà H cũng có vay của bà số tiền 511.000.000 đồng. Tới thời hạn công chứng chuyển nhượng nhưng vợ chồng B H vẫn chưa lấy được sổ đất đang thế chấp tại Ngân hàng ra nên không thực hiện được việc công chứng. Do ông B, bà H không thực hiện được việc chuyển nhượng và trả tiền vay nên bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước để giải quyết, đồng thời có yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với thửa đất 109 nêu trên. Đến ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, ông Nguyễn Ngọc L có đứng ra nhận nợ thay cho vợ chồng ông B, bà H số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện vợ chồng bà rút đơn khởi kiện và ngăn chặn đối với thửa đất 109 nêu trên để ông L làm thủ tục sang nhượng đất, việc thoả thuận các bên có lập giấy thoả thuận viết tay, ông L cũng đã trả trước cho bà số tiền 100.000.000 đồng (chuyển khoản) số tiền còn lại 100.000.000 đồng ông L hẹn 50 ngày (kể từ ngày 30/9/2024 đến 20/11/2024) sẽ trả. Sau khi thoả thuận xong bà đã rút đơn khởi kiện, rút yêu cầu ngăn chặn và ông L cũng đã làm thủ tục sang nhượng thửa đất 109 cho người khác nhưng lại không thực hiện việc trả tiền cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L trả cho bà số tiền còn lại 100.000.000 đồng như đã thoả thuận, không yêu cầu tính lãi.

- Tại Bản tự khai ngày 08/4/2025 bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ông là cán bộ tín dụng cho khách hàng ông B, bà H vay tiền và có thế chấp Quyền sử dụng đất số CD 214362 tại Ngân hàng ông làm việc. Đến hạn, ông B, bà H không thể trả nợ nên ông giới thiệu bà X mua lại căn nhà của ông B, bà H để tất toán khoản nợ tại Ngân hàng, hai bên đã lập hợp đồng công chứng sang nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hợp, nhưng khi làm thủ tục sang nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập thì phát hiện bà H có khởi kiện ông B, bà H ra Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập để đòi nợ và có yêu cầu ngăn chặn giao dịch mua bán đất. Do đó, để thuận lợi bà H, ông B có hỏi ông số tiền 100.000.000 đồng để trả cho bà H rút đơn khởi kiện và gỡ lệnh phong tỏa của Tòa và ông đồng ý cho ông B, bà H vay số tiền trên. Ông không có mối quan hệ làm ăn với bà H, ông không vay nợ bà H, ông chỉ là người cho bà H vay tiền trả nợ cho bà H. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H với ý do ông không vay nợ bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 15/7/2024, bà có hạn đáo nợ sổ đất tại Ngân hàng Nam Á chi nhánh

Phước Bình với số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi 01 tháng khoảng 9.000.000 đồng. Do bà không có tiền nên bà có nhờ ông Nguyễn Ngọc L vay tiền để đáo hạn nợ cho bà, do nợ quá hạn nên Ngân hàng không cho vay lại nên bà có nhờ ông L sang tên sổ đất cho bà Lại Thị Hồng X đã công chứng chuyển nhượng để nhờ vay lại Ngân hàng, trả lại số tiền vay bà X, khi làm hồ sơ sang nhượng thì bị bà H ngăn chặn do bà còn nợ bà H số tiền 250.000.000 đồng, thời gian ngăn chặn mấy tháng, sau đó ông L tự tìm bà H để thỏa thuận rút đơn ngăn chặn, ông L trả trước cho bà H 100.000.000 đồng và ký nhận nợ 100.000.000 đồng và hứa với bà H sau khi sang tên được sổ đất sẽ trả số tiền còn lại, sau đó ông L có gặp vợ chồng bà để báo nội dung này thì hai bên đồng ý. Sự việc sang nhượng đã xong, nhà của bà cũng đã bán cho người khác, việc ông L thỏa thuận với bà H phải có nghĩa vụ thực hiện, không còn liên quan đến bà. Bà cũng xin được giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Khanh trình bày:* Ông là chồng của bà Trịnh Thị H, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị ông L trả cho bà Huệ số tiền 100.000.000 đồng, ông không có yêu cầu gì khác và xin được giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B trình bày:* Vắng mặt không có ý kiến trình bày.

- *Người làm chứng ông Lê Đình N trình bày:* Ông là chồng của bà Lại Thị Hồng X, thửa đất 109 của ông B, bà H có thể chấp và vay tiền tại Ngân hàng Nam Á chi nhánh Phước Bình, do ông L giới thiệu thì ngày 03/7/2024, ông có đứng ra thỏa thuận nhận sang nhượng thửa đất 109 của ông B, bà H với giá 910.400.000 đồng, ông đã chuyển số tiền này vào tài khoản của ông B, bà H tại Ngân hàng để làm thủ tục tất toán khoản vay của bà H tại Ngân hàng, đến ngày 07/8/2024 thì công chứng hợp đồng chuyển nhượng, lúc đó ông để vợ là bà X đứng tên nhận chuyển nhượng, đến ngày 22/10/2024 thì bà X đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và hiện tại cũng đã chuyển nhượng đất cho bà M. Ông cũng xin được giải quyết vắng mặt.

- *Tại phiên tòa:*

+ Nguyên đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu buộc ông L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai phát biểu ý kiến: (Có bài phát biểu riêng).

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa là đảm bảo đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Ngọc L trả cho bà Huệ số tiền 100.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xét thấy, đây là vụ kiện dân sự “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ*” do bà Trịnh Thị H thực hiện quyền khởi kiện; người bị kiện ông Nguyễn Ngọc L cùng địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai).

Tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Kh, bà Lê Thị H vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự, người làm chứng và chứng cứ tại Giấy thoả thuận đề ngày 30/9/2024 giữa bà Trịnh Thị H với ông Nguyễn Ngọc L thể hiện ngày 30/9/2024, ông L với bà H có thoả thuận: Ông L có nghĩa vụ trả nợ thay ông B, bà H cho bà Huệ số tiền 200.000.000 đồng, ngược lại ông B, bà H có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông L thửa đất 109, tờ bản đồ số 44, diện tích 2.505,3m² tại thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Việc thoả thuận do các bên tự nguyện, không trái quy định pháp luật, ông B, bà H cũng đã đồng ý nên có hiệu lực đối với các bên.

Về điều kiện nhận nợ thay: Theo Giấy thoả thuận ngày 30/9/2024 thì ông L nhận trả nợ thay với điều kiện ông B, bà H chuyển nhượng thửa đất 109 cho ông L. Xét thấy, mặc dù ông B, bà H không chuyển nhượng trực tiếp thửa đất 109 cho ông L, tuy nhiên thực tế ông L là người giới thiệu chuyển nhượng thửa đất 109 cho bà X (vợ ông N), việc thoả thuận chuyển nhượng này đã thực hiện trước (theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 08/7/2024), nhưng do bà H có yêu cầu ngăn chặn việc sang nhượng tại Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập nên ngày 30/9/2024 ông L mới đứng ra nhận nợ thay 200.000.000 đồng, như vậy việc thoả thuận chuyển nhượng thửa đất 109 từ ông B, bà H qua cho bà X là ông L giới thiệu, đã biết trước và đúng theo đề nghị của ông L; mặt khác,

cũng trong ngày 30/9/2025 ông L đã trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, thể hiện điều kiện nhận nợ thay đã được thực hiện nên ông L có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay ông B, bà H.

Theo nội dung giấy thỏa thuận ngày 30/9/2024 thì ông L có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, ông L đã trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng ông L hẹn 50 ngày (kể từ ngày 30/9/2024 đến 20/11/2024) sẽ trả, như vậy đến nay ông L đã vi phạm thỏa thuận nên cần buộc ông L có nghĩa vụ phải trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng; ông Kh (chồng bà H) cũng đồng ý yêu cầu ông L trả số tiền trên cho bà H nên được ghi nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ nên được chấp nhận. Việc ông L cho rằng không nợ bà H, số tiền 100.000.000 đồng ông cho ông B, bà H vay để trả cho bà H là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Bà H không yêu cầu tính lãi nên được ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn, cụ thể án phí là 5.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của Đại diện viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 235, 266, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 117, 274, 278, 280, 283, 284, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị H;

Buộc ông Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh Thị H số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ phải chịu 5.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm triệu đồng*).

Hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng (*Bằng chữ: Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011721 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Phú Riềng, Tỉnh Bình Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

[3] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Đỗ Tấn Trường