

Bản án số: 05/2026/DS-ST

Ngày: 14/01/2026

*“V/v: Tranh chấp HĐ vay tài sản; Đòi
giấy CNQSD đất”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Ngọc Thiện.
2. Bà Nguyễn Thị Lê.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Hoài Thảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 152/2025/TLST – DS ngày 03/6/2025, về việc: “*Đòi giấy CNQSD đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn 11, xã Ngh, tỉnh Đồng Nai(có mặt).

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn 11, xã Ngh, tỉnh Đồng Nai(có mặt).

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1) Ông Vi Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn 11, xã Ngh, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2) Ông Mai Lê Thanh L, sinh năm 1990, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 15, xã Ngh, tỉnh Đồng Nai.

3) Bà Đoàn Thị Thúy A, sinh năm 1988, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 15, xã Ngh, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 2019 bà có vay của bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 240.000.000 đồng

(gồm 02 lần vay: 200.000.000 đồng ngày 20/01/2019 và 40.000.000 đồng ngày 04/02/2019), có lập giấy vay tiền. Khi vay, bà Th giao cho bà H giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 210,1m², Giấy chứng nhận số CO 175986, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/01/2019 để làm tin, không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đã nhiều lần trả tiền cho bà H, tổng số tiền gốc và lãi đã vượt quá số tiền vay ban đầu; bà H đã đưa giấy vay tiền cho bà gạch bỏ. Do đó, Thuận yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi tiền của bà H.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Xác nhận có cho bà Th vay tổng số tiền 240.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất. Do bà Th không có khả năng trả nợ nên hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên để cầm trừ nợ; hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên do sau khi ông L làm hồ sơ bị sai sót phải làm lại thì bà Th không ký lại hợp đồng chuyển nhượng, ông L trả lại sổ đất nhưng không trả hợp đồng cho bà. Bà Th chưa trả khoản tiền vay 240.000.000 đồng nên bà không đồng ý trả lại Giấy CNQSD đất.

Tại đơn phản tố ngày 30/7/2025, bị đơn Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã mượn là 240.000.000 đồng.

Bà Th cho rằng đã trả cho bà H 240.000.000 đồng tiền gốc và 340.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 580.000.000 đồng. Sau khi trả tiền bà H đã đưa giấy nợ cho bà ghi nội dung đã thanh toán và gạch giấy nợ; không có việc bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H để trừ nợ, nên không đồng ý nội dung phản tố của bà H.

Tại phiên tòa, bà H rút yêu cầu phản tố đối với bà Th để bà làm rõ trách nhiệm của ông Lê Mai Thanh L và bà Đoàn Thị Thúy A đã làm mất hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Th; nếu không giải quyết được sẽ khởi kiện các bên bằng vụ án khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Vi Văn T trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị H. Do bà H quản lý kinh tế gia đình nên việc cho bà Nguyễn Thị Th vay tiền và cầm sổ ông không biết; chỉ đến khi hai bên thỏa thuận sang nhượng đất để trừ nợ bà H mới nói cho ông biết. Ông và bà H đã ký hồ sơ chuyển nhượng theo hướng dẫn của bà A và nghĩ rằng việc chuyển nhượng đã hoàn tất.

Sau đó ông mới biết hợp đồng ký bị sai, phải lập lại nhưng bà Th không ký lại nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Theo bà H, bà Th chưa trả số tiền 240.000.000 đồng đã mượn trực tiếp từ bà H. Tại phiên tòa, ông thống nhất việc bà H rút yêu cầu phản tố đối với bà Th để làm rõ trách nhiệm của ông L và bà A, nếu không giải quyết được sẽ khởi kiện các bên này bằng vụ án khác.

* Quá trình giải quyết vụ án ông Mai Lê Thanh L trình bày: Năm 2021, khi là Giám đốc Công ty môi giới bất động sản Thiên Long Phát bà H nhờ làm dịch vụ sang tên quyền sử dụng đất từ bà Th sang cho bà H do trước đó ông có quen bà H. Bà H giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th và giấy tờ liên

quan để ông soạn hợp đồng. Ông chưa gặp bà Th mà chỉ liên hệ qua điện thoại, việc đi lại đưa hợp đồng cho hai bên ký đều do bà A thực hiện.

Sau khi các bên ký hợp đồng lần đầu, ông phát hiện nội dung giá chuyển nhượng bằng số và bằng chữ không khớp nên phải soạn lại hợp đồng khác. Ông và bà A nhiều lần liên hệ bà Th để ký lại nhưng bà Th không đồng ý, nói đã ký rồi và không ký thêm. Do không ký lại được hợp đồng, ông đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H; các hợp đồng còn lại sau đó bị thất lạc.

* Quá trình giải quyết vụ án bà Đoàn Thị Thúy A trình bày: Bà được ông L phân công trực tiếp làm dịch vụ sang tên cho bà H nên biết bà Th và bà H. Bà xác nhận bà Th yêu cầu bà H mang sổ nợ đến để gạch nợ rồi mới ký hồ sơ chuyển nhượng. Sau khi phát hiện hợp đồng có sai sót, bà cùng ông L nhiều lần liên hệ bà Th để ký lại nhưng bà Th không đồng ý ký thêm. Bà đã giao lại hồ sơ cho ông L; việc lưu giữ các hợp đồng bà không rõ.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất được với nhau.

*** Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên tòa:**

Về tố tụng, Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th; Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO175986 cho bà Nguyễn Thị Th. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn Nguyễn Thị Th về nội dung yêu cầu bà Th trả số tiền vay 240.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1.] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp nghĩa vụ trả tiền vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 2 Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Lê Thanh L và bà Đoàn Thị Thúy A. Xét thấy, việc ông L và bà A là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, đã có đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L và bà A theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại Giấy chứng nhận số CO 175986, cấp ngày 21/01/2019:

Cả hai bên đề thừa nhận ngày 20/01/2019 bà Th có mượn của bà H số tiền 240.000.000đ. Khi vay, bà Th giao cho bà H giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 210,1m², Giấy chứng nhận số CO 175986, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/01/2019 cho bà Th để làm tin, có lập giấy vay tiền, thời hạn vay là 03 tháng; ngày 04/02/2019 bà Th mượn thêm 400.000.000 đồng ghi vào mặt sau giấy vay tiền ngày 20/01/20219.

Bà Th cho rằng bà đã nhiều lần trả tiền cho bà H, tổng số tiền gốc và lãi là 580.000.000 đồng vượt quá số tiền vay ban đầu; giấy vay tiền bà H đã đưa cho bà Th gạch gạch bỏ sau khi trả hết tiền. Do đó, bà Th yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn bà H cho rằng hết hạn vay tiền nhiều lần bà đi đòi bà Th trả tiền nhưng không được sau đó bà Th thỏa thuận sang nhượng thửa đất mà bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để trừ vào khoản nợ 240.000.000 đồng. Khoảng tháng 3 năm 2021 bà nhờ ông Mai Lê Thanh L làm thủ tục chuyển nhượng; bà Đoàn Thị Thúy A là nhân viên của ông L đến nhà lấy giấy tờ làm hợp đồng đưa bà và ông T chồng bà ký sau đó bà cùng bà A đến gặp bà Th đưa ký hợp đồng, bà Th yêu cầu bà đưa giấy nợ cho bà Th gạch rồi mới ký. Sau khi hai bên đã ký hợp đồng ông L mới phát hiện hợp đồng bị sai phải soạn lại. Sau khi hợp đồng được soạn lại bà A đưa hợp đồng cho bà Th ký thì bà Th không ký, nên ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th cho bà, nhưng không trả lại hồ sơ chuyển nhượng mà nói do bức tức bà Th nên đã xé bỏ.

Xét lời khai của ông Mai Lê Thanh L và bà Đoàn Thị Thúy A trong quá trình giải quyết vụ án cơ bản phù hợp với trình bày của bà H về việc ký hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên, ngoài ý kiến trình bày thì bà H, ông L và bà A không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh có việc thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà Th về thửa đất nói trên. Tại phiên tòa bà H trình bày bà Th không trực tiếp dẫn bà H đi xem vị trí thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, chỉ có bà H1 dẫn bà đến xem; bà H1 xác nhận bà chỉ nghe bà Th nói là không có tiền trả nên đề nghị bà H lấy nhà đất để trừ nợ nhưng bà H không đồng ý. Bà Th không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, nên không đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà Th với bà H.

Bà H xuất trình tờ giấy viết tay trên giấy học sinh (kẻ ngang), thể hiện nội dung bà Th có vay bà H hai lần tiền, một lần 200.000.000 đồng và một lần 40.000.000 đồng, có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, trong đó toàn bộ nội dung của cả hai khoản vay đều đã bị gạch chéo và ghi rõ “Đã thanh toán”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hai bên đều xác nhận bà H đã đưa giấy nợ cho bà Th gạch số nợ giữa hai bên, nên giấy nợ không còn giá trị.

Nguyên đơn cho rằng đã trả cho bị đơn số tiền gốc và tiền lãi là hơn 580.000.000 đồng trong đó có 240.000.000 đồng tiền gốc và 340.000.000 đồng tiền lãi là vượt quá mức tiền lãi theo qui định tại Điều 468 của bộ luật dân sự. Ngoài việc

giấy vay tiền giữa hai bên đã được gạch bỏ, bà Th không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền lãi cho Hùng; bà Th cũng không yêu cầu xem xét khoản tiền lãi cho rằng đã trả cho bà H nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét việc bà Nguyễn Thị Th giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho bà H khi vay tiền là trái với qui định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 317 Bộ luật dân sự 2013.

Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: “Người sử dụng đất chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam”. Điều 317 BLDS 2015 qui định: “Thế chấp quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, công chứng/chứng thực và đăng ký thế chấp theo quy định”. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giữ, không đăng ký thế chấp không phát sinh hiệu lực thế chấp, đồng thời vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo qui định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015. Việc bà H tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th là không có căn cứ pháp luật. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, buộc bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H:

Tại phiên tòa bị đơn bà H rút yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Việc bà H rút yêu cầu phản tố là tự nguyện, nhằm mục đích giải quyết tranh chấp với ông L bà A trước; ông T chồng bà H đồng ý việc bà H rút đơn phản tố. Bà Th không có ý kiến gì về việc bà H rút yêu cầu phản tố đối với bà, nên cần đình chỉ yêu cầu phản tố của bà H đối với bà Th. Trường hợp bà H khởi kiện thì thụ lý giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí: Bị đơn rút yêu cầu phản tố nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp ở trên.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định : Số tiền chi phí xem xét thẩm định là 2.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện nộp không yêu cầu bị đơn hoàn trả, nên không đề cập.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117; 118; 166, 463, 466, 468, 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th; Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 175986, vào sổ cấp GCN: CS01431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Th.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không tự nguyện thi hành nghĩa vụ nêu trên thì bà Nguyễn Thị Th có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả số tiền 240.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H có quyền khởi kiện lại vụ án dân sự khác theo qui định của pháp luật.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu thu số 0029357 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.700.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền án tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu thu số 00009827 ngày 02/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – ĐN;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Văn Huệ