

Bản án số: 242/2026/DS-ST
Ngày: 19-6-2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Trung.
- Bà Nguyễn Thị Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 281/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 115A/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh [Trần Bá T](#), sinh năm 1983 và chị [Võ Thị Minh T1](#), sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: [Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh](#).

Người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn: Chị [Phạm Thị Thúy A](#), sinh năm 1988. Địa chỉ: [Khu phố B, phường N, tỉnh Tây Ninh](#). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà [Lý Thị L](#), sinh năm 1948. Địa chỉ: [Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh](#). (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: [Văn phòng C](#). Địa chỉ: [Ô, khu phố R, phường G, tỉnh Tây Ninh](#).

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Lê Duy Phúc H](#) – Trưởng Văn phòng.
(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh [Trần Bá T](#), chị [Võ Thị Minh T1](#) và người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn chị [Phạm Thị Thúy A](#) trình bày: Anh [Trần Bá T](#) và chị [Võ Thị Minh T1](#) có cho bà [Lý Thị L](#) vay số tiền 350.000.000 đồng, khi vay không có làm hợp đồng vay cũng không làm giấy nợ mà chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/5/2023 nhằm đảm bảo khoản vay. Ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh [T](#), chị [Tâm G](#) tiền mặt cho bà [L](#) tại [Văn phòng C1](#) (trước đây là [Văn phòng C2](#)). Khi giao tiền thì cũng không làm giấy tờ gì. Khi vay thỏa thuận lãi suất bằng miệng 03%/tháng. Từ khi vay đến nay bà [L](#) chưa trả tiền gốc và cũng không trả tiền lãi. Anh [T](#) và chị [T1](#) nhiều lần yêu cầu bà [L](#) trả tiền gốc và tiền lãi nhưng bà [L](#) không thực hiện. Nay anh [T](#) và chị [T1](#) khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/5/2023 giữa anh [T](#), chị [T1](#) với bà [L](#) là vô hiệu do giả tạo; buộc bà [L](#) trả số tiền vay gốc 350.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm từ ngày 19/5/2023 đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn bà [Lý Thị L](#) trình bày: Bà đã nhận được thông báo thụ lý của Tòa án và đồng ý cho Tòa án lấy lời khai, bà không có quan hệ họ hàng gì với anh [T](#), chị [T1](#). Bà có đến [Văn phòng C2](#) ký giấy vay anh [T](#), chị [T1](#) số tiền 350.000.000 đồng, không nhớ rõ thời gian và không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ biết là ký hợp đồng thế chấp để cho [Ngô Tấn Đ](#) vay tiền, người nhận tiền là anh [Ngô Tấn Đ](#). Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà đồng ý cùng anh [Ngô Tấn Đ](#) trả 320.000.000 đồng do chỉ có khả năng trả số tiền 320.000.000 đồng và bà xin không trả phần lãi. Bà đồng ý tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh [T](#) và chị [T1](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C](#): Văn phòng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà [Lý Thị L](#) với Anh [Trần Bá T](#), chị [Võ Thị Minh T1](#), số công chứng: 002650, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngày 05/5/2026, Văn phòng đã công chứng [Gò D](#) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 124, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 92, 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản của anh [Trần Bá T](#), chị [Võ Thị Minh T1](#) đối với bà [Lý Thị L](#).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/5/2023 giữa bà [Lý Thị L](#) với anh [Trần Bá T](#), chị [Võ Thị Minh T1](#) là vô hiệu.

Buộc bà [Lý Thị L](#) có nghĩa vụ trả cho anh [Trần Bá T](#), chị [Võ Thị Minh T1](#) số tiền vay gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi tính đúng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định nhưng bà [L](#) được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của các đương sự thì thấy rằng: Qua làm việc anh [T](#), chị [T1](#) và bà [Lũy thừa N](#) ngày 19/3/2023 bà [L](#) có vay của anh [T](#) và chị [T1](#) số tiền 350.000.000 đồng, khi vay có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 97m², thửa số 90, tờ bản đồ số 19, tại Ô2, [khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh \(nay là phường G, tỉnh Tây Ninh\)](#), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH514450, sổ vào sổ cấp GCN: CS08017 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp ngày 06/9/2022 cho bà [Lý Thị L](#) đứng tên để đảm bảo khoản vay, thời hạn vay là 03 tháng. Chị [T1](#) và anh [T](#) nhiều lần yêu cầu bà [L](#) trả tiền gốc và tiền lãi nhưng bà [L](#) cứ hẹn mà không trả. Bà [L](#) cho rằng số tiền vay là 350.000.000 đồng nhưng người nhận tiền là ông [Ngô Tấn Đ](#) và đồng ý cùng ông [Đ](#) trả số tiền 320.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi, nhưng bà [L](#) không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông [Đ](#) là người nhận tiền cũng không xuất trình được chứng cứ thể hiện giữa anh [T](#), chị [T1](#) với ông [Đ](#) có quan hệ vay tài sản hoặc có thỏa thuận việc bà [L](#) chỉ đứng tên vay tiền thay cho ông [Đ](#). Trong khi đó tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà [L](#) là người trực tiếp ký kết giao dịch với anh [T](#), chị [T1](#). Đồng thời, anh [T](#), chị [T1](#) đã giao nộp 01 USB chứa dữ liệu điện tử kèm văn bản trình bày về nguồn gốc xuất xứ và nội dung chứng cứ. Qua kiểm tra dữ liệu điện tử thể hiện cuộc trao đổi giữa chị [T1](#) và bà [L](#), chị [T1](#) nhiều lần yêu cầu bà [L](#) trả số tiền 350.000.000 đồng, đồng thời xác định đây là khoản tiền theo hợp đồng vay, bà [L](#) không phủ nhận việc vay số tiền 350.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2025 bà [L](#) cũng thừa nhận đã ký giấy vay anh [T](#), chị [T1](#) với số tiền 350.000.000 đồng, chỉ cho rằng bản thân không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nghĩ là ký hợp đồng thế chấp để anh [Đ](#) vay tiền. Vậy lời khai của bà [L](#) đã thể hiện sự thừa nhận có vay của anh [T](#) và chị [T1](#) số

tiền 350.000.000 đồng. Đến nay bà L chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ theo quy định. Nên chị T1 và anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 và anh T với bà L vô hiệu và yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] *Đối với yêu cầu trả lãi suất:* Anh T, chị T1 khai các bên thỏa thuận lãi suất 03%/tháng nhưng không có tài liệu chứng minh việc thực hiện trả lãi, quá trình giải quyết bà L không trình bày về việc thỏa thuận lãi suất. Anh T, chị T1 yêu cầu tính lãi suất theo mức 10%/năm kể từ ngày 19/5/2023 đến khi giải quyết xong vụ án là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự và tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 19/5/2023 đến ngày 19/6/2026 là 37 tháng x 350.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 107.485.000 đồng.

Vậy cả tiền gốc và tiền lãi bà L có nghĩa vụ trả cho chị T1 và anh T là 457.485.000 (Bốn trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

[2.3] Trong quá trình giải quyết, bà L trình bày người trực tiếp nhận tiền là ông Ngô Tấn Đ và bà đồng ý cùng ông Đ trả cho anh T, chị T1 số tiền 320.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh T và chị T1 chỉ khởi kiện yêu cầu một mình bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bà L cũng không yêu cầu độc lập đối với ông Đ, đồng thời cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đối với ông Đ. Mặt khác, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ chưa đủ căn cứ xác định ông Đ là người cùng vay tài sản với bà L hoặc có nghĩa vụ liên đới đối với khoản nợ đang tranh chấp nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp bà L có tranh chấp đối với ông Đ thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và chị T1 đối với bà L là có căn cứ.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí nên bà L được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 124, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của anh Trần Bá T, chị Võ Thị Minh T1 đối với bà Lý Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/5/2023 giữa bà Lý Thị L với anh Trần Bá T, chị Võ Thị Minh T1 là vô hiệu.

Buộc bà Lý Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Trần Bá T, chị Võ Thị Minh T1 số tiền 457.485.000 (Bốn trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó bao gồm 350.000.000 đồng tiền gốc và 107.485.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20-6-2026), nếu bà L không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà L còn phải trả cho anh T, chị T1 số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thị L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho anh Trần Bá T và chị Võ Thị Minh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.275.400 (Mười một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm) đồng theo biên lai thu số 0007909 ngày 16-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

Nơi nhân:

- Phòng NVKT.TAT;
- VKSND khu vực 12 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Vân

