

Bản án số: 35/2026/DSST

Ngày: 27-8-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; về yêu cầu tuyên hợp đồng và văn bản công chứng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- LÀO CAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng
Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hoàng Hữu Khoa
- Ông Đặng Đình Sử

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Chu Quyết Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6- Lào Cai

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6- Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2026/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026; Thụ lý phản tố ngày 10/6/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; về yêu cầu tuyên hợp đồng và văn bản công chứng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2026/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh ngày 04/11/1999;

Số CCCD: 010199003844, cấp ngày 04/10/2024

Địa chỉ: SN C, đường H, phường C, tỉnh Lào Cai- Có mặt

2. **Bị đơn:** Chị Đoàn Thu T, sinh ngày 08/5/1987;

Số CCCD: 010188002029, cấp ngày 25/12/2022

Địa chỉ: Tổ dân phố số B P (nay là tổ C), phường C, tỉnh Lào Cai- Có mặt

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C; Địa chỉ trụ sở: Số F đường H, phường C, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lù Làn K- Trưởng Văn phòng- Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2026 quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H đều trình bày:

Ngày 09/01/2025 chị Nguyễn Thị Thu H có cho chị Đoàn Thu T vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản từ số tài khoản 19232279595555 ngân hàng T3 của H đến số tài khoản 8804215023060, ngân hàng N, tên người thụ hưởng: Đoàn Thu T. Sau khi chị H cho chị T vay tiền

hai bên viết giấy tờ vay với tiêu đề là "*Hợp đồng cầm cố tài sản*" đề ngày 09/01/2025. Theo Hợp đồng cầm cố tài sản hai bên không thoả thuận lãi xuất, cùng ngày chị Đoàn Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên chị T cho chị H tại Văn phòng C- Lào Cai số công chứng 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2025, đồng thời chị T đã đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị T cho chị H cầm, mục đích là để tạo sự tin tưởng giữa hai bên trong việc chị T vay tiền của chị H. Ngày 08/5/2025, chị H cho bà Nguyễn Thị H1 là mẹ của chị T vay 60.000.000đ(*Sáu mươi triệu đồng*). Do không đủ tiền trong tài khoản nên chị H đã nhờ ông Hoàng Xuân S chuyển khoản giúp chị H. Ông S đã dùng số tài khoản 0640135959999, ngân hàng M của ông Hoàng Xuân S để chuyển khoản đến số tài khoản 107883574559, ngân hàng V, tên người thụ hưởng: Nguyễn Thị H1 để thay chị H chuyển khoản cho bà H1 vay. Sau đó, chị Đoàn Thu T nhắn tin cho chị H nói rằng số tiền 60.000.000 đồng mà bà H1 đã vay của chị H sẽ do chị T nhận nợ và chịu trách nhiệm trả nợ.

Đến ngày 10/12/2025, chị H và chị T chốt tổng số nợ mà chị T cần phải thanh toán cho chị H, cụ thể: Thời gian chị T vay tiền của chị H tính từ ngày 09/01/2025 đến ngày 10/12/2025 thời gian vay là 11 tháng, trong đó tổng nợ trong 04 tháng đầu là 300.000.000đồng; tổng nợ trong 07 tháng sau là 360.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận lãi suất là 1,65%/tháng; tuy nhiên lãi suất này không được ghi trong Hợp đồng cầm cố tài sản lập ngày 09/01/2025 mà hai bên chỉ thoả thuận miệng. Mặc dù hai bên thoả thuận lãi suất bằng miệng như vậy, nhưng từ ngày vay đến nay chị T cũng chưa trả cho chị H khoản tiền lãi nào. Theo lãi suất này, tính từ ngày vay 09/01/2025 đến ngày chốt nợ là ngày 10/12/2025, tổng số lãi chị T cần thanh toán cho chị H là 60.000.000đồng và chị T đồng ý nhập số tiền lãi này vào tiền gốc là 420.000.000đồng và nhận nợ số tiền 420.000.000đồng. Việc chị T nhận nợ số tiền 420.000.000 đồng giữa chị H và chị T không có giấy tờ gì mà chỉ nhắn tin trên Zalo, chị T thoả thuận thời hạn trả số nợ 420.000.000 đồng là 03 tháng kể từ tháng 01/2026 đến hết 03/2026. Khi hết thời hạn 03 tháng chị T vẫn không thực hiện việc thanh toán toàn bộ số tiền nợ 420.000.000 đồng cho chị H như hai bên đã thoả thuận, bao gồm. Khoản nợ gốc là 300 triệu đồng; tiền lãi từ ngày 09/01/2025 đến ngày chốt nợ là 10/12/2025 là 11 tháng là 60.000.000đ(*Sáu mươi triệu đồng*) và khoản tiền chị T nhận trả thay cho mẹ chị T là bà Nguyễn Thị Hồng 6(*Sáu mươi triệu đồng*). Mặc dù chị H đã nhiều lần thông báo, đôn đốc bằng nhắn tin, gọi điện yêu cầu chị T thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng chị T cứ khất lần không trả cho chị H.

Ngày 13/7/2026 chị Nguyễn Thị Thu H đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền là 120.000.000đ(*Một trăm hai mươi triệu đồng*) với lý do: Số tiền 60.000.000đồng là tiền bà Nguyễn Thị H1 vay của chị H đến nay chị T không nhất trả thay cho bà H1. Chị H xin rút không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này; số tiền lãi xuất 60.000.000đồng, tính từ ngày 09/01/2025 đến ngày 10/12/2025 là 11 tháng với lãi xuất là 1,65%/ tháng, chị T không nhất trí trả, vì việc vay tài sản giữa chị và chị T không thoả thuận lãi xuất nên chị H xin rút, không đề nghị Toà án giải quyết.

Đến nay, chị H đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai giải quyết: Buộc chị Đoàn Thu T phải có trách nhiệm trả cho chị số tiền gốc đã vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); đối với khoản tiền lãi xuất chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về phần yêu cầu phản tố của chị Đoàn Thu T: Chị H nhất trí với yêu cầu phản tố của chị T, đề nghị Tòa án: Tuyên văn bản công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m² vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho chị Đoàn Thu T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002 cho chị T theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn chị Đoàn Thu T điều trình bày:

Chị T thừa nhận ngày 09/01/2025 chị có vay của chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000.000đồng. Hai bên có làm giấy tờ vay nhưng viết với tiêu đề "*Hợp đồng cầm cố tài sản*" nội dung hai bên thoả thuận số tiền chị vay của chị H là 300.000.000đồng, thời hạn vay 90 ngày, kể từ ngày 09/01/2025 đến ngày 09/4/2025 chị T sẽ thanh toán đầy đủ cho chị H, hai bên không thoả thuận lãi suất. Để làm tin chị Nguyễn Thị Thu H yêu cầu chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với sổ đỏ mang tên Đoàn Thu T tại tổ B phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai số CĐ 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02376, diện tích 120m². Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại văn phòng C- Lào Cai số công chứng 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, mục đích của việc ký hợp đồng này không phải nhằm để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà để tạo sự tin tưởng trong giao dịch vay tài sản như chị H đã trình bày là đúng. Đến nay chị H yêu cầu chị phải trả số tiền gốc là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) chị T có ý kiến như sau:

Đối với số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) chị T cho rằng sau khi chị vay tiền, chị đã trả cho chị H được 06 tháng, kể từ ngày 09/01/2025 đến hết tháng 6/2025 mỗi tháng là 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) tiền gốc, tổng là 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*). Việc chị trả tiền cho chị H trả bằng hình thức đưa trực tiếp tiền mặt cho chị H, nhưng trả vào ngày nào trong tháng thì chị không nhớ. Việc chị trả tiền cho chị H hai bên không làm giấy tờ trả. Đến nay, chị T chỉ nhất trí trả cho chị H số tiền gốc còn lại là 192.000.000đ (*Một trăm chín mươi hai triệu đồng*).

Ngày 17/7/2026, chị T có ý kiến: Đề nghị Tòa án việc triệu tập anh Hoàng Xuân S để làm rõ vai trò của anh S trong việc truyền đạt, theo dõi hoặc nhận tiền. Yêu cầu tổ chức đối chất giữa chị T, chị H, anh S để làm rõ file ghi âm và việc thanh toán tiền; Yêu cầu chị H xuất trình sổ sách, bảng tính, ghi chép và dữ liệu về

khoản vay, từng lần nhận tiền; đồng thời yêu cầu chị H giải thích" 4 tháng chưa chuyển", thời điểm chuyển tiền và cách hình thành các khoản tiền được thể hiện trong tin nhắn và trong file ghi âm đã được lập trong Vi Bằng.

Đối với yêu cầu phản tố: Quá trình giải quyết và tại phiên toà chị T đề nghị Toà án xem xét: Tuyên văn bản công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m² vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho chị Đoàn Thu T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002 cho chị theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C- Lào Cai- Người đại diện theo pháp luật: Bà Lù Làn K- Trưởng Văn phòng vắng mặt nhưng tại văn bản trả lời ý kiến và các bản tự khai bà đều trình bày:

Ngày 09/01/2025 Văn phòng đã nhận được yêu cầu công chứng của bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra và nghiên cứu thấy hồ sơ đúng với Quy định Luật công chứng và các quy định pháp luật khác có liên quan và đã thụ lý thực hiện yêu cầu công chứng của bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H. Văn phòng đã đưa cho chuyên viên lập dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ý chí và nguyện vọng của hai bên, sau khi lập xong hai bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, sau khi đọc xong hai bên đã xác nhận trước mặt công chứng viên là đúng với yêu cầu và nguyện vọng của hai bên và cũng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, hậu pháp lý khi ký vào hợp đồng, hai bên đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giao kết giữa hai bên là tự nguyện không bị ép buộc hay lừa dối, Quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng định đoạt hợp pháp của bà Đoàn Thu T. Tại thời điểm giao kết quyền sử dụng đất nói trên không đem cho thuê, cho mượn hay hứa bán, tặng cho hoặc được đặt cọc để mua và không có tranh chấp và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cũng như không bị cấm chuyển dịch bởi quyết định của bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào; nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó việc công chứng hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 103, quyền số: 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H là hoàn toàn hợp pháp. Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả trưng tụng tại phiên toà. Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Toà án xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết

Ngày 21/4/2026 chị Nguyễn Thị Thu H khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân khu vực 6- Lào Cai giải quyết yêu cầu chị Đoàn Thu T; Địa chỉ: Tổ dân phố số B P (nay là tổ C), phường C, tỉnh Lào Cai phải có trách nhiệm trả chị khoản tiền gốc và tiền lãi là 420.000.000đồng(*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*), vì lý do chị Đặng Thu T2 đã có giấy vay nợ tiền. Ngày 04/6/2026 chị Đoàn Thu T có đơn phản tố đề nghị Toà án: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m2, công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai vô hiệu và yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H phải trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2 tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002 cho chị. Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 11 Điều 26, Điều 35 được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định mối quan hệ pháp luật, nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 6- Lào Cai giải quyết "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; về yêu cầu tuyên hợp đồng và văn bản công chứng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lào Cai.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc đã vay là 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*).

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 09/01/2025 chị Nguyễn Thị Thu H có chuyển khoản chị Đoàn Thu T số tiền 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*). Sau khi chuyển tiền cùng ngày chị H và chị T lập biên bản có tiêu đề "*Hợp đồng cầm cố tài sản*" nội dung trong hợp đồng các bên thoả thuận chị T vay của chị Hằng số tiền 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*), thời hạn vay 90 ngày kể từ ngày 09/01/2025 đến ngày 09/4/2025, không thoả thuận lãi suất. Mặc dù văn bản được các bên viết với tiêu đề là "*Hợp đồng cầm cố tài sản*" nhưng nội dung thể hiện chị H đã cho chị T vay số tiền 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*). Do đó, có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự 2015. Việc chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Thu T cho chị H tại Văn phòng C- Lào Cai, số công chứng 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai và đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho chị Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002 cho chị H cầm để làm tin cho khoản vay cũng không làm thay đổi bản chất của quan hệ vay tài sản giữa các bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, chị T cho rằng quá trình vay tiền chị đã trả cho chị H 06 tháng, kể từ ngày 09/01/2025 đến hết tháng 6/2025 mỗi tháng là 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) tiền gốc, tổng là 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) nhưng trả vào ngày nào trong tháng thì chị không nhớ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án chị T thừa nhận đã vay của chị Hằng số tiền 300.000.000đồng và sẽ có trách nhiệm trả chị Hằng số tiền này. Tuy nhiên, đến ngày hoà giải 17/7/2026 chị T thay đổi ý kiến, chị cho rằng từ ngày 09/01/2025 đến hết tháng 6/2025 đã trả cho chị H 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) tiền gốc, mỗi tháng là 18.000.000đ (*Mười tám triệu đồng*), bằng tiền mặt. Tuy nhiên, chị T không nhớ cụ thể ngày giao tiền từng tháng, đến nay chị chỉ nhất trí trả cho chị Hằng số tiền còn lại là 192.000.000đ (*Một trăm chín mươi hai triệu đồng*). Như vậy, chị T đưa ra tình tiết mới cho rằng đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự chị T phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc trả số tiền 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) cho chị H. Ngày 17/7/2026 Toà án ra thông báo yêu cầu chị T cung cấp chứng cứ bổ sung. Ngày 23/7/2026 chị T cung cấp tài liệu là Vi bằng số 08/2026/VB-TPL ngày 23/7/2026 của Văn phòng T4 để chứng minh chị đã trả cho chị Hằng số tiền 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*). Qua xem xét nội dung cuộc trao đổi giữa chị T, chị H, anh S ngày 22/9/2025 được lập trong Vi Bằng không có nội dung nào thể hiện chị H xác nhận đã nhận của chị T số tiền 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) tiền gốc; không thể hiện cụ thể việc chị T giao tiền cho chị H 06 tháng mỗi tháng là 18.000.000đ, cũng không có nội dung xác định tổng số tiền 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) đã được thanh toán và được trừ vào khoản vay 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Như vậy, tài liệu, chứng cứ chị T đưa ra không đủ căn cứ để chứng minh chị T đã trả 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*) tiền gốc cho chị H nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với ý kiến của chị T về việc triệu tập anh Hoàng Xuân S để làm rõ vai trò của anh S trong việc truyền đạt, theo dõi hoặc nhận tiền. Hội đồng xét xử xét thấy. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập anh Hoàng Xuân S làm rõ nội dung liên quan. Tại đơn đề nghị và bản tự khai, anh S khai việc anh biết chị H cho chị T vay 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) là do chị H nói, còn việc vay tiền giữa chị H và chị T thực hiện như thế nào anh S không biết. Như vậy, lời khai của anh S chỉ xác định được việc anh biết thông tin về khoản vay 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) do chị H nói lại, không phải là người trực tiếp chứng kiến việc giao tiền hoặc việc chị T trả cho chị Hằng số tiền 108.000.000đ (*Một trăm linh tám triệu đồng*). Do vậy, việc chị T yêu cầu triệu tập anh S là để làm rõ vai trò trong việc truyền đạt, theo dõi hoặc nhận tiền là không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu đối chất: Chị T yêu cầu tổ chức đối chất giữa chị T, chị H, anh S để làm rõ file ghi âm và việc thanh toán tiền: Xét thấy, đối chất là biện pháp được tiến hành khi có mâu thuẫn trong lời khai giữa những người tham gia tố tụng mà qua các tài liệu, chứng cứ khác chưa giải quyết được. Trong vụ án này, anh S đã

xác định rõ việc chị T trả tiền cho chị H anh S không biết; chị T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng minh anh S trực tiếp chứng kiến hoặc nhận tiền. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đổi chất của chị T.

Về việc chị T yêu cầu chị H xuất trình sổ sách, bảng tính, chi chép và dữ liệu về khoản vay, từng lần nhận tiền; đồng thời yêu cầu chị H giải thích "4 tháng chưa chuyển", thời điểm chuyển tiền và cách hình thành các khoản tiền được thể hiện trong tin nhắn và trong file ghi âm đã được lập trong Vi Bằng. Xét thấy, việc chị T có thực hiện việc trả số tiền 108.000.000đồng cho chị H hay không là tình tiết do chính chị T đưa ra để làm căn cứ giảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*) của chị H. Vì vậy, chị T phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc đã giao tiền cho chị H. Chị T cũng không cung cấp được chứng cứ để xác định chị H có lập sổ sách, bảng tính hoặc tài liệu riêng ghi nhận từng lần nhận tiền và các tài liệu này đang được chị H quản lý, lưu giữ. Mặt khác, những nội dung được chị T yêu cầu giải thích trong tin nhắn Z và trong file ghi âm không thể hiện rõ chị T đã trả cho chị H 108.000.000(*Một trăm linh tám triệu đồng*) tiền gốc. Do đó không có căn cứ, buộc chị H phải xuất trình các tài liệu, chị T yêu cầu; đồng thời việc yêu cầu giải thích các con số nêu trên không đủ căn cứ để xác định chị T đã trả cho chị H số tiền gốc là 108.000.000đ(*Một trăm linh tám triệu đồng*) như chị T đã trình bày nên Hội đồng xét xử không chấp nhận

Từ những phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H: Buộc bị đơn chị Đoàn Thu T phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền gốc đã vay là 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*) là phù hợp với các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m², số công chứng 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai vô hiệu do giả tạo và yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho chị Đoàn Thu T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002 theo quy định của pháp luật.

[3.2.1] Đối với việc đề nghị xem xét tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m², số công chứng 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai vô hiệu do giả tạo:

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích tại mục [2.1] phần trên, ngày 09/01/2025 chị T vay của chị H số tiền 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*), thời hạn vay 90 ngày, kể từ ngày 09/01/2025 đến ngày 09/4/2025, không thoả thuận lãi suất. Cùng ngày chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H và thực hiện công chứng hợp đồng tại Văn phòng C- C. Theo trình bày của chị T và

chị H, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để "làm tin" cho khoản vay. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị H nhất trí với toàn bộ yêu cầu phản tố của chị T, bao gồm yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên cùng xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập cùng ngày với giao dịch vay tiền, trong khi mục đích thực tế của việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), cho thấy hợp đồng chuyển nhượng không nhằm mục đích thực sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T sang chị H mà chỉ xác lập nhằm che dấu giao dịch vay tài sản giữa các bên. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị T và chị H theo văn bản công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản, thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, do vậy yêu cầu của chị T là có căn cứ chấp nhận.

[3.2.2] Đối với yêu cầu buộc chị H phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hội đồng xét xử xét thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị T và chị H theo văn bản công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai được xác định là giao dịch giả tạo và tuyên vô hiệu. Do đó, chị H không có căn cứ pháp luật để tiếp tục giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị T. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của chị T. Buộc chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho chị Đoàn Thu T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 120.000.000đồng trong đó, tiền gốc 60.000.000đồng và tiền lãi là 60.000.000đồng. Xét thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với số tiền đã rút là phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Áp dụng Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Buộc các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 11 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025; Các Điều 463, Điều

466, Điều 470 của Bộ Luật Dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H;
Buộc chị Đoàn Thu T phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000.000đ(*Ba trăm triệu đồng*)

Đình chỉ xét xử đối với số tiền nguyên đơn đã rút là 120.000.000đồng(*Một trăm hai mươi triệu đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Đoàn Thu T.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thu T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số P6-70, diện tích 120m² và văn bản công chứng số 103, quyền số 01/2025.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/01/2025 của Văn Phòng C- Lào Cai vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho chị Đoàn Thu T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 125075, sổ vào sổ cấp GCN: CH: 02376 do UBND thành phố L cấp ngày 03/6/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Đoàn Thị H2, tặng cho bà Đoàn Thu T ngày 12/4/2018 theo hồ sơ số 001652.TA.002.

3. Về án phí: Buộc chị Đoàn Thu T phải chịu 15.000.000đ(*Mười lăm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ(*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0002291, ngày 10/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. Chị Đoàn Thu T còn phải nộp số tiền là 14.700.000đ(*Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Buộc chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ(*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.400.000đ(*Mười triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0001896, ngày 15/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. Chị Nguyễn Thị Thu H được hoàn trả lại số tiền là 10.100.000đ(*Mười triệu một trăm nghìn đồng*)

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người phải thi hành án dân sự có quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 39 Luật thi hành án dân sự 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai(1);
- VKSND KV 6- Lào Cai(2);
- Các đương sự(3);
- Lưu HS VA, Tập án;

Nguyễn Thị Thúy Hằng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thúy Hằng

