

Bản án số: 120/2025/DS-ST

Ngày 19/9/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hồng Vân.

2. Bà Võ Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ka Phu – Thư ký Tòa án.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 440/2024/TLST- DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2025/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số D, khu phố F, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: số C, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Lê Kim Y, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: số D, ấp F, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Trần Bảo L, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A, ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông L: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: số C, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh T1 – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 21/3/2023, bà Lê Kim Y có vay của bà T số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 12/3/2023 với mức lãi suất là 5%/tháng. Để bảo đảm khoản vay nói trên cùng ngày 21/3/2023 bà Lê Kim Y có làm hợp đồng ủy quyền cho bà T được thay mặt bà chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp.... quyền sử dụng đất của thửa số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), thời điểm này do bà Y đang đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó bà T chuyển quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Ngô Văn T2 (chồng bà T) đứng tên quyền sử dụng, sau đó ông T2 chuyển quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Trần Bảo L đứng tên quyền sử dụng từ ngày 23/01/2024 đến nay nhưng ông L chỉ là người đứng tên dùm vợ chồng bà T thửa đất nói trên.

Trong thời gian bà Y vay tiền của bà T, thì bà Y chỉ đóng lãi cho bà T được 03 tháng (từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2023) tổng cộng được 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) rồi ngưng không đóng cho đến nay. Đến nay đã hết hạn vay và bà T cũng đã có nhiều lần yêu cầu bà Y trả khoản nợ nói trên nhưng bà Y không có thiện chí trả nợ cho bà T. Nay bà T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Lê Kim Y trả bà T số tiền gốc 300.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 21/3/2023 cho đến khi kết thúc vụ án và đồng ý trừ số tiền lãi đã nhận bà T trước đó là 45.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ngô Văn T2 cho ông Trần Bảo L tại thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07 diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim Y được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Kim Y trình bày:

Bà thừa nhận có vay của bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 21/3/2023 giữa bà và bà T có lập giấy Biên nhận mượn tiền đề ngày 21/3/2023 trong đó thỏa thuận thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày 12/3/2023 đến ngày 12/3/2024 sẽ hoàn trả số tiền nói trên. Để đảm bảo cho hợp đồng vay bà có thế chấp cho bà T thửa

đất số 941, tờ bản đồ số 07 diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay nói trên bà đã trả cho bà T 145.000.000 đồng tiền lãi nhưng phía nguyên đơn thừa nhận 45.000.000 đồng tiền lãi thì bà đồng ý, còn phần lãi 100.000.000 đồng bà đóng cho bà T bà không chứng minh được. Khi đến hạn trả nợ bà đã chủ động liên hệ bà T để trả cho bà T số tiền đã vay và yêu cầu bà T trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã thế chấp cho bà T. Nhưng bà T không đồng ý và cố tình né tránh nên sự việc kéo dài đến ngày hôm nay. Do đó, bà T tiếp tục yêu cầu bà đóng lãi từ ngày 21/3/2023 cho đến khi kết thúc vụ án theo mức lãi suất 1,66%/tháng thì bà không đồng ý, bà có yêu cầu trừ lại phần lãi bà đã đóng cho bà T 145.000.000 đồng. Bà đồng ý trả lại số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng cho bà T nhưng tại thời điểm này bà không đồng ý trả và yêu cầu bà T chuyển nhượng thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07 diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) lại cho bà.

Tại đơn xin xác nhận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T2 trình bày:

Vào năm 2023 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 941, tờ bản đồ số 07 diện tích 349,2m² tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) từ bà Lê Kim Y (thời điểm này bà Y ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất nói trên). Sau một thời gian ông có chuyển nhượng thửa đất nói trên lại cho ông Trần Bảo L, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) nhưng ông L chỉ đứng tên dùm vợ chồng ông thửa đất nói trên với lời hứa khi nào có yêu cầu thì ông L sẽ chuyển nhượng lại cho người thứ ba theo yêu cầu của vợ chồng ông.

Nay bà Nguyễn Thị T (vợ ông) có đơn khởi kiện bà Lê Kim Y đến Tòa án để yêu cầu trả khoản nợ vay, đồng thời bà T cũng có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên giữa ông và bà Lê Kim Y, ông Trần Bảo L thì ông cũng đồng ý.

Tại đơn xin xác nhận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bảo L trình bày:

Vào tháng 01/2024 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Ngô Văn T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: số D Khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (là chồng bà Nguyễn Thị T), ông chỉ là người đứng tên sổ đất dùm vợ chồng ông T2, bà T với lời hứa khi nào có yêu cầu thì ông sẽ chuyển nhượng lại cho người thứ ba theo yêu cầu của vợ chồng ông T2, bà T.

Nay bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện bà Lê Kim Y đến Tòa án để yêu cầu trả khoản nợ vay, đồng thời bà T cũng có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên giữa ông và ông Ngô Văn T2 thì ông cũng đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Lê Kim Y thanh toán số tiền vay còn nợ là 300.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 21/3/2023 cho đến khi kết thúc vụ án, đồng thời đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 09/5/2023 giữa ông Ngô Văn T2 và bà Lê Kim Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/12/2023 giữa ông Ngô Văn T2 với ông Trần Bảo L đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có giao kết hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng căn cứ vào Biên nhận mượn tiền được lập ngày 21/3/2023 trong đó ghi rõ thời gian vay và thời gian trả nhưng không ghi rõ mức lãi suất, mà mức lãi suất chỉ được thực hiện bằng lời nói và các bên đều thừa nhận hợp đồng vay có thỏa thuận mức lãi suất là 5%/tháng. Bà Y cũng thừa nhận còn nợ của bà T số tiền gốc là 300.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này cho bà T. Nhưng giữa bà T và bà Y chưa thống nhất với nhau về phần lãi suất, bà Y cho rằng đã đóng cho bà T được 145.000.000 đồng tiền lãi nhưng bà T chỉ thừa nhận có nhận của bà Y số tiền lãi 45.000.000 đồng. Xét thấy, tuy trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cho đến phiên tòa bà Lê Kim Y

không có chứng cứ chứng minh cho việc đã đóng lãi cho bà T số tiền 145.000.000 đồng và phía bà T cũng không thừa nhận có nhận số tiền lãi như bà Y trình bày. Do đó, không có cơ sở xem xét phân lãi suất mà bà Y cho rằng đã đóng cho bà T với số tiền 145.000.000 đồng. Nhưng bà T thừa nhận có nhận lãi từ bà Y số tiền 45.000.000 đồng, đây là nguyên tắt có lợi cho bà Y nên ghi nhận số tiền lãi này để khấu trừ vào phần lãi suất mà bà Y phải trả cho bà T. Theo thỏa thuận của hợp đồng vay thì thời hạn trả là 12 tháng tính từ ngày 21/3/2023 thì đến nay đã quá thời hạn mà bà Y phải trả cho bà T số tiền vay nói trên là đã vi phạm hợp đồng. Do đó, bà Y phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay còn nợ cho bà T số tiền 300.000.000 đồng.

Về lãi suất: Giữa bà T và bà Y có thỏa thuận lãi suất nên phía bà T có yêu cầu mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày thực hiện hợp đồng vay là ngày 21/3/2023 cho đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với phần trình bày của bà Y không đồng ý trả lãi cho bà T là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà T đối với bà Y với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 21/3/2023 đến phiên tòa hôm nay ngày 19/9/2025 là 29 tháng 28 ngày và được tính như sau: $300.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 29 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} = 149.068.000 \text{ đồng}$.

Từ những nhận định nói trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T, buộc bà Y có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền vay còn nợ là 300.000.000 đồng và lãi phát sinh là 149.068.000 đồng. Ghi nhận bà T đồng ý trừ lại phần lãi mà bà Y đã đóng cho bà T trước đó là 45.000.000 đồng. Do đó, số tiền bà Y còn phải trả cho bà T là 404.068.000 đồng ($300.000.000 \text{ đồng tiền gốc} + 149.068.000 \text{ tiền lãi} - 45.000.000 \text{ đồng tiền lãi đã nhận} = 404.068.000 \text{ đồng}$).

[2] Để đảm bảo cho hợp đồng vay này giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Kim Y có thỏa thuận thế chấp có điều kiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) bằng hình thức ủy quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp..... Sau đó bà T thay mặt bà Y chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Ngô Văn T2, sau đó ông Ngô Văn T2 chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho ông Trần Bảo L. Nay bà T và bà Y đều có yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để trả lại cho bà Y. Về phía ông Ngô Văn T2 và ông Trần Bảo

L cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và đồng ý giao phần đất này lại cho bà Y theo đề nghị của bà T.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc các bên đương sự đều đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim Y và ông Ngô Văn T2 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T2 và ông Trần Bảo L đối với phần đất thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) là tự nguyện nên ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà Y phải chịu án phí theo quy định được tính trên số tiền 404.068.000 đồng phải trả cho bà T như sau: $(20.000.000 \text{ đồng} + 4.068.000 \times 4\%) = 20.162.720 \text{ đồng}$.

Ông Ngô Văn T2 tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 117, 119, 122, 280, 357, 423, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Lê Kim Y.

Buộc bà Lê Kim Y có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền vay còn nợ và lãi phát sinh với tổng số tiền là 404.068.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng tiền gốc và 104.068.000 tiền lãi phát sinh còn lại sau khi đã trừ phần lãi đã nhận), căn cứ vào Biên nhận mượn tiền đề ngày 21/3/2023.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của

người được thi hành án nếu số tiền trên chưa được thi hành thì người 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.

[2] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/5/2023 giữa bà Lê Kim Y và ông Ngô Văn T2 đối với phần đất thuộc thửa số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 697885 được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Ngô Văn T2 ngày 31/5/2023.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/5/2023 giữa ông Ngô Văn T2 và ông Trần Bảo L đối với phần đất thuộc thửa số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 019759 được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Bảo L ngày 23/01/2024.

Bà Lê Kim Y có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 07, diện tích 349,2m² đất tọa lạc xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), sau khi bà Y hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ cho bà T như Bản án đã tuyên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Lê Kim Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.162.720 (*Hai mươi triệu một trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi*) đồng án phí dân sự có giá ngạch.

- Buộc ông Ngô Văn T2 phải chịu 600.000 (*sáu trăm nghìn*) đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 8.745.000 đồng (*Tám triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn*) theo biên lai thu số: 0004758 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri (Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

[4] Đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

[5] Quyết định này 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, 7a 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 Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phạm Minh Tâm