

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 4 Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG THÁP

Án số: 40/2026/DS-ST

Ngày: 10/02/2026 **NHÂN DANH**

V/v tranh chấp: **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*“Đòi tài sản và hủy Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Khanh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Thế Ứng

Ông Võ Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Luân – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Đồng Tháp tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Trúc Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/01 và 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 199/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “Đòi tài sản và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2025/QĐXX-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/QĐST-DS ngày 19/01/2026 và T bào về việc mở lại phiên tòa số 06/2026/TB-TAKV4 ngày 02/02/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là Tổ A, ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Bà **Đỗ Thị Ngọc D**, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Nguyễn Mỹ P**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ C, Khu phố A, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Nay là Tổ 30, Khu phố A, Phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông C và bà D có mặt tại phiên tòa.

- Bà P xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 07/11/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Tôi và bà Đỗ Thị Ngọc D cùng chung ấp, xã nên có quen biết. Tôi có thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m², loại đất trồng cây lâu năm (thực chất đã lấy đất làm ao cá), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do tôi đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2024. Vào tháng 5/2024 tôi với bà Đỗ Thị Ngọc D có thỏa thuận tôi chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc D toàn bộ thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m² của tôi với giá là 600.000.000đồng.

Bà Đỗ Thị Ngọc D có nói với tôi rằng, do bà chưa đủ tiền để trả cho tôi nên bà có hỏi vay của bà Nguyễn Mỹ P trước số tiền 350.000.000đồng để trả cho tôi, khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất qua cho bà D xong thì bà D sẽ trả cho tôi đủ số tiền còn lại, tôi cũng đồng ý.

Ngày 30/5/2025 tôi cùng bà Đỗ Thị Ngọc D đến nhà bà Nguyễn Mỹ P để bà D vay tiền. Bà D hỏi vay bà P số tiền 350.000.000đồng, bà P đồng ý và bà D có làm biên nhận nhận tiền của bà P 350.000.000đồng. Bà P trực tiếp chuyển vào tài khoản cho tôi số tiền 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng bà D nhận tiền mặt, bà D nói kết công chuyện nên lấy đỡ 50.000.000đồng xoay sở công việc. Như vậy bà D còn thiếu tôi tổng cộng 300.000.000đồng. Đồng thời bà P yêu cầu tôi phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m² cho bà P và bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của tôi. Thỏa thuận đến ngày 25/6/2025 bà D trả đủ tiền cho bà P thì bà P hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với tôi và giao giấy chủ quyền đất cho bà D để bà D và tôi làm hợp đồng chuyển tên qua cho bà D.

Tôi và bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m² cho bà P ngày 30/5/2025 tại Văn phòng C1.

Sau đó đến hạn ngày 25/6/2025 bà D không có trả tiền cho bà P và cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên đất với tôi và cũng không trả cho tôi số tiền 300.000.000đồng còn lại theo thỏa thuận, mà cố tình lánh mặt.

Vì vậy bà P yêu cầu tôi phải trả cho bà P số tiền 350.000.000đồng mà bà D đã vay của bà P (tôi nhận 300.000.000đồng và bà D nhận 50.000.000đồng), nếu không bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất phần đất của tôi qua cho bà P. Lo sợ việc bị mất đất nên tôi đã trả lại đủ cho bà P số tiền 350.000.000đồng vào ngày 30/6/2025, bà P có làm biên nhận, đồng thời bà P cũng giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho tôi.

Như vậy tôi đã trả thay cho bà D số tiền 50.000.000đồng mà bà D đã vay của bà P. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà D trả lại cho tôi số tiền 50.000.000đồng mà tôi đã trả thay cho bà D cho bà P, bà D hứa hẹn lần lữa nhưng không thực hiện.

Vì vậy nay tôi yêu cầu: Buộc bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả cho tôi số tiền vốn vay tôi đã trả thay là 50.000.000đồng và tiền lãi suất chậm trả tính từ ngày 01/7/2025 đến khi xét xử xong vụ án, tạm tính từ ngày 01/7/2025 đến nay 04 tháng là $50.000.000\text{đồng} \times 0,83\% \times 04 \text{ tháng} = 1.660.000\text{đồng}$. Tổng cộng bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả 51.660.000 đồng. Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/12/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2025 giữa tôi và bà Đỗ Thị Ngọc D.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2025 bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc D xác định: Tôi xác định tôi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C vào tháng 5 năm 2025. Nội dung hợp đồng là ông C có thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích $3523,6\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm (thực chất đã lấy đất làm ao cá), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2024. Vào tháng 5/2024 ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi toàn bộ thửa đất trên với giá là 600.000.000đồng.

Hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng, chỉ làm giấy tay cho việc giao nhận tiền và có ghi là mua bán đất. Quá trình thực hiện hợp đồng do tôi chưa có tiền nên tôi có hỏi vay của bà Nguyễn Mỹ P trước số tiền 350.000.000đồng để trả cho ông C. Bà P chuyển trực tiếp cho ông C số tiền 300.000.000đồng (xem như tôi trả cho ông C trước 300.000.000đồng), chuyển cho ông C vào ngày 30/5/2025. Còn lại 300.000.000đồng thỏa thuận tôi sẽ giao cho ông C vào ngày 30/6/2025. Số tiền 300.000.000đồng còn lại tôi đã giao trả cho ông C rồi, trả trước ngày 30/6/2025 nhưng không nhớ vào thời gian nào. Việc trả tiền không có làm giấy nhận tiền 300.000.000đồng. Tôi trả bằng tiền mặt.

Tôi vay tiền của bà P vào ngày 30/5/2025, tôi có làm biên nhận. Vay 350.000.000đồng, đã chuyển cho ông C 300.000.000đồng, vậy còn lại 50.000.000đồng là tôi đóng tiền lời trước cho bà P 03 tháng là 31.500.000đồng, tôi chỉ nhận 5.000.000đồng, còn lại bao nhiêu tôi gửi P để làm thủ tục sang tên dùm. Khi vay hẹn 03 tháng trả. Do vay tiền của bà P nên bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Biên nhận hẹn 25 ngày trả lại (tới ngày 25/6/2025) là thời gian bà P sang tên đất, nếu không trả thì bà P có quyền sang tên đất của ông C. Việc bà P và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi có biết. Lý do là do khi vay tiền tôi có giao quyền sử dụng đất của ông C cho bà P giữ, thỏa thuận bà P và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2025, nếu đến hạn trả 25/6/2025 tôi không có tiền trả cho bà P, thì bà P có quyền sang tên quyền sử dụng đất. Đến hạn ngày 25/6/2025 tôi không có trả tiền cho bà P.

Việc ông C trả lại tiền cho bà P 350.000.000đồng tôi không có biết, việc này đúng ra là do tôi trả, không phải trách nhiệm của ông C. Nếu bà P chuyển sang tên cho bà P đứng tên, thì khi nào tôi trả tiền thì bà P phải sang tên trả lại cho tôi.

Nay theo yêu cầu của ông C yêu cầu tôi trả 50.000.000đồng và tiền lãi thì tôi không đồng ý.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2025 và biên bản đối chất ngày 30/01/2026 người có liên quan bà Nguyễn Mỹ P xác định: Qua môi giới nên tôi biết bà Đỗ Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn C, nên vào ngày 30/5/2025 ông C và bà D đến nhà tôi hỏi vay số tiền 350.000.000đồng, tôi đồng ý. Tôi chuyển cho ông C 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng, tôi nhận trả lãi trước 01 tháng là 10.500.000đồng do ông C trả, tôi giữ 10.000.000đồng để sang tên đóng thuế, còn lại 29.500.000đồng bà D nhận nhưng theo tôi biết bà D có chia cho dịch vụ nhà đất B (phí môi giới) và anh Hà Minh M một phần tiền, còn lại bà D lấy sử dụng, việc này là do bà D tự chia, tôi không rõ.

Khi vay tiền bà Đỗ Thị Ngọc D là người lập biên nhận vay của tôi số tiền 350.000.000đồng vào ngày 30/5/2025, bà D lập biên nhận trước nhưng khi xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông C đứng tên nên tôi mới yêu cầu ông C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Theo nội dung giấy biên nhận bà D hẹn đến ngày 25/6/2025 sẽ trả lại số tiền vốn cho tôi là 350.000.000đồng. Khi đến hạn trả tiền tôi có thông báo cho bà D biết là đến hạn trả tiền, thông báo bằng điện thoại, bà D nói muốn làm gì làm, giờ bà D không có tiền, rồi bà D tắt máy. Do đó tôi yêu cầu ông C phải trả tiền nếu không tôi sang tên quyền sử dụng đất. Vì vậy ông C đã trả cho tôi số tiền tổng cộng là 350.000.000đồng. Đồng thời tôi và ông C đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Việc tôi và ông C ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi có thông báo cho bà D biết, bà D cũng nói bà D không có tiền, muốn sang tên thì sang, rồi tắt máy.

Số tiền 10.000.000đồng tôi giữ để sang tên đóng thuế, do đến ngày theo thỏa thuận ông C đã trả tôi số tiền 350.000.000đồng, không có việc sang tên đóng thuế nên tôi đã trả lại cho ông C số tiền 10.000.000đồng nêu trên. Tôi xác định tôi không có nhận của bà D trước 03 tháng tiền lãi là 31.500.000đồng như bà D đã trình bày.

Nay ông C khởi kiện bà D yêu cầu trả 50.000.000đồng tôi không có ý kiến, vì không còn liên quan gì trong vụ việc này.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2025 giữa ông và bà Đỗ Thị Ngọc D. Do ông đã nhận lại từ bà P số tiền 10.000.000đồng và ông tự nguyện chịu khoảng

tiền lãi cho bà P 10.500.000đồng. Tổng cộng 20.500.000đồng, nên yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả cho ông số tiền vốn vay ông đã trả thay là 29.500.000đồng. Rút yêu cầu đối với yêu cầu bà D trả tiền lãi 1.660.000đồng và 20.500.000đồng tiền vốn. Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc D không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/5/2025 giữa bà và ông Nguyễn Văn C; không đồng ý trả cho ông C số tiền 29.500.000đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của ông Nguyễn Văn C tại phiên tòa, thì ông C yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2025 giữa ông và bà Đỗ Thị Ngọc D. Yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả cho ông số tiền vốn vay ông đã trả thay là 29.500.000đồng. Bà Đỗ Thị Ngọc D và phần đất tranh chấp hiện cư trú và tọa lạc tại ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp “Đòi tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 166, 500 của Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy người có liên quan bà Nguyễn Mỹ P đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, thống nhất quyết định xét xử vắng mặt đối với người có liên quan bà Nguyễn Mỹ P.

Xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả tiền lãi 1.660.000đồng và 20.500.000đồng tiền vốn. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật. Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả tiền lãi 1.660.000đồng và 20.500.000đồng tiền vốn là phù hợp.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2025 giữa

ông và bà Đỗ Thị Ngọc D. Yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả cho ông số tiền vốn vay ông đã trả thay là 29.500.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Nguyễn Văn C là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Ông Nguyễn Văn C có thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2024. Vào tháng 5/2024 ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc D thửa đất trên với giá là 600.000.000đồng.

Quá trình chuyển nhượng do chưa có tiền bà D có có hỏi vay của bà Nguyễn Mỹ P trước số tiền 350.000.000đồng để trả cho ông C, khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất qua cho bà D xong thì bà D sẽ trả cho ông C đủ số tiền còn lại.

Ngày 30/5/2025 ông C cùng bà D đến nhà bà P để bà D vay tiền. Bà D vay bà P số tiền 350.000.000đồng, bà D có làm biên nhận nhận tiền của bà P 350.000.000đồng. Bà P trực tiếp chuyển cho ông C số tiền 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng, bà P nhận trả lãi trước 01 tháng là 10.500.000đồng do ông C trả và 10.000.000đồng để sang tên đóng thuế, còn lại 29.500.000đồng bà D nhận. Đồng thời bà P yêu cầu ông C phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m² cho bà P và bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông C. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Văn phòng C1.

Theo thỏa thuận tại giấy biên nhận mượn tiền thì đến ngày 25/6/2025 bà D phải trả đủ tiền cho bà P thì bà P hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C và bà P giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến hạn ngày 25/6/2025 bà D không có trả tiền cho bà P, dù bà P đã thông báo cho bà D nhiều lần. Vì vậy bà P yêu cầu ông C phải trả cho bà P số tiền 350.000.000đồng mà bà D đã vay của bà P nếu không bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất phần đất của ông C qua cho bà P. Do lo sợ việc bị mất đất nên ông C đã trả lại cho bà P số tiền 350.000.000đồng vào ngày 30/6/2025, bà P có làm biên nhận, đồng thời bà P cũng giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông C và hai bên đã đến Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/6/2025.

Đồng thời bà D cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên đất với ông C và cũng không trả cho ông C số tiền 300.000.000đồng còn lại theo thỏa thuận. Vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy: Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà D thực tế có xảy ra. Tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không có lập hợp đồng theo quy định là đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại

Khoản 2 Điều 117, 119, 502 của Bộ luật dân sự. Về số tiền đã giao nhận trong quá trình chuyển nhượng hai bên khai thống nhất là 300.000.000đồng là chưa đạt hơn 2/3 giá trị của hợp đồng theo giá trị chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận xác định nên cũng vi phạm quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Ông C cũng chưa có giao đất cho bà D và bà D cũng chưa giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông C. Bà D cho rằng bà đã trả đủ tiền cho ông C 300.000.000đồng còn lại bằng việc trừ nợ của vợ ông C nợ bà, nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh là việc ông C có đồng ý chuyển nghĩa vụ trả nợ và trừ nợ như bà đã khai, tại phiên tòa ông C cũng không đồng ý là có việc khấu trừ nợ như bà D xác định. Vì vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà D là vô hiệu nên cần thiết phải hủy bỏ là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án ông C yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Bà D không có tranh chấp gì hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông C. Do đó căn cứ vào Khoản 2 Điều 117, 119, 129, 501, 502 của Bộ luật dân sự, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà D là phù hợp.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã trực tiếp làm việc, giải thích việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nếu có, nhưng hai bên đương sự đều không có yêu cầu. Tại phiên tòa hai bên đương sự cũng không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về hợp đồng vay tài sản: Các bên đương sự khai thống nhất ngày 30/5/2025 bà D có vay của bà P số tiền vốn là 350.000.000đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông C. Bà D có làm biên nhận nhận tiền của bà P 350.000.000đồng vào ngày 30/5/2025. Theo nội dung giấy biên nhận do bà D viết và ký tên thể hiện bà D vay để trả tiền mua đất của ông C, đồng thời hẹn đến ngày 25/6/2025 sẽ trả lại đủ cho bà P.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền bà P yêu cầu ông C phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11, diện tích 3523,6m² cho bà P và bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông C. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Văn phòng C1 vào ngày 30/5/2025.

Theo thỏa thuận bà P trực tiếp chuyển cho ông C số tiền 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng, bà P nhận trả lãi trước 01 tháng là 10.500.000đồng do ông C trả và 10.000.000đồng để sang tên đóng thuế, còn lại 29.500.000đồng bà D nhận. Do đó có cơ sở xác định bà D đã nhận của bà P số tiền 29.500.000đồng.

Đến hạn ngày 25/6/2025 bà D không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà P theo thỏa thuận, nên bà P yêu cầu ông C phải trả cho bà P số tiền 350.000.000đồng mà bà D đã vay của bà P, nếu không bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất phần đất của ông C qua cho bà P. Do lo sợ việc bị mất đất nên ông C đã trả lại cho bà P số tiền 350.000.000đồng vào ngày 30/6/2025, bà P có làm biên nhận, đồng thời bà P cũng giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản

chính cho ông C và hai bên đã đến Văn phòng công chứng ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 30/6/2025. Vì vậy có cơ sở xác định việc ông C ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2025 với bà P là nhằm để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của bà D đối với bà P, đây chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà D với bà P.

Như vậy có căn cứ xác định ông C đã trả thay cho bà D số tiền nợ bà P 29.500.000đồng. Xét thấy việc ông C trả nợ thay cho bà D là do trước đó đã có thỏa thuận trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp này bà D là người có lỗi, không thực hiện nghĩa vụ đúng hạn, ông C là người ngay tình, nếu ông C không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà P thì bà P sẽ sang tên quyền sử dụng đất phần đất của ông C qua cho bà P, do đó quyền lợi ích hợp pháp của ông C bị xâm phạm. Vì vậy trong trường hợp này ông C phải thực hiện nghĩa vụ thay thế cho bà D để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C là phù hợp.

Do đó có cơ sở xác định hợp đồng vay tài sản giữa bà D với bà P đã được xác lập hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự theo qui định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bà D có nợ bà P 29.500.000đồng và ông C đã trả thay bà D cho bà P số tiền 29.500.000đồng. Lời khai của ông C phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như giấy biên nhận nhận tiền ngày 30/5/2025 giữa bà D và bà P và giấy nợ ngày 30/5/2025 giữa ông C và bà D, lời thừa nhận của bà P. Vì vậy ông C khởi kiện là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Đỗ Thị Ngọc D phải có trách nhiệm trả nợ cho ông Nguyễn Văn C số tiền 29.500.000đồng là phù hợp với điều 166, 274, 280, 579, 580 của Bộ luật dân sự.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Mỹ P: Xét thấy việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng tại Văn phòng C1 vào ngày 30/5/2025. Như nhận định phần trên, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/6/2025 với bà P là nhằm để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của bà D đối với bà P, đây chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà D với bà P. Do đó hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự. Sau đó ông C đã trả cho bà P số tiền 350.000.000đồng vào ngày 30/6/2025, bà P có làm biên nhận, đồng thời bà P cũng giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông C và hai bên đã đến Văn phòng công chứng ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2025. Quá trình giải quyết vụ án hai bên cũng không có tranh chấp gì đối với hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn C không yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả lãi nên không Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về thời gian trả: Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn C yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả cho ông số tiền vốn khi án có hiệu lực pháp luật. Hội

đồng xét xử xét thấy bà Đỗ Thị Ngọc D đã vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ông C đã yêu cầu bà D trả tiền nhiều lần nhưng bà D vẫn không trả mà kéo dài thời gian trả nợ, gây nhiều thiệt thòi về quyền lợi cho ông C. Do đó Hội đồng xét xử buộc bà Đỗ Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền vốn là **29.500.000đồng** theo thời gian yêu cầu của ông C là phù hợp.

[6] Về án phí: Bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do ông Nguyễn Văn C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không thực hiện việc hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn C.

[7] Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Khoản 2 Điều 117, 119, 129, 166, 274, 280, 501, 502, 579, 580, Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/5/2025 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị Ngọc D.

- Buộc bà Đỗ Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền là **29.500.000đồng** (hai mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Đỗ Thị Ngọc D chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc D phải trả tiền lãi 1.660.000đồng và 20.500.000đồng tiền vốn.

3. Về án phí:

- Bà Đỗ Thị Ngọc D phải chịu 1.475.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn và bị đơn được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày

kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Đồng Tháp **Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa**
- VKSND Khu vực 4 – Đồng Tháp.
- Phòng THA dân sự Khu vực 4 - ĐT.
- Các đương sự:
- Lưu.

Nguyễn Chí K