

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5
TỈNH ĐỒNG THÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2026/DS-ST

Ngày: 02/02/2026

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Minh Tân**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Hòa**

2. Ông **Đoàn Thanh Thảo**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lê Thị Kim Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: 457/30 H, phường D, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: 163 T, phường P, thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2022). (có mặt)

2. *Bị đơn:*

- Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1961. (có mặt)

- Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1980. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đ.

- Bà **Lê D T1**, sinh năm 1969. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã T, tỉnh Đ.

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

- Anh **Lê Hồng V**, sinh năm 1982. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đ.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Đại diện ủy quyền nguyên đơn chị Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:* Vào năm 2010 chị D có cho bà Phạm Thị T mượn tiền nhiều lần với tổng số tiền 1.600.500.000 đồng. Do bà T không có khả năng trả số tiền trên cho chị D nên giữa các bên có thỏa thuận để chị L (con ruột của bà T) trả thay cho bà T bằng cách chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đứng tên chị L cho chị D vì bà T cho rằng thửa đất của chị L đứng tên là của bà T cho. Ngày 10/01/2013 chị D và chị L ký Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với một phần đất với chiều ngang 10m, chiều dài hết đất nằm trên thửa đất số 2632, tờ bản đồ số MDDC2, diện tích 846m², tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Chị D đã rất nhiều lần yêu cầu chị L làm thủ tục sang tên cho chị D nhưng chị L cứ hứa hẹn không thực hiện. Hiện tại chị L đã chuyển nhượng thửa đất số 2632 cho bà Lê D T1 vào năm 2022. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết:

- Buộc chị L thực hiện Hợp đồng thỏa thuận giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, trường hợp không thực hiện yêu cầu bà T trả số tiền 1.470.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với bà T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà T1 vào ngày 14/7/2022.

** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị D trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của chị M.

**Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:* Trước đây năm 2012 bà có nợ chị D 1.600.000.000đồng sau đó đến năm 2017 trả được 130.000.000đồng còn nợ chị D số tiền 1.470.000.000đồng và chị D đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con bà là chị L theo văn bản mà chị D viết vào ngày 24/11/2017. Do T1êu tiền chị D nên bà mới kêu chị L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho chị D yên tâm chứ không có bán đất cho chị D. Tờ hợp đồng thỏa thuận năm 2013 bà là người đưa cho trưởng ấp xác nhận con bà là chị L không có ký tên mà bà ký thay. Nay bà đồng ý trả cho chị D số tiền 1.470.000.000đồng.

**Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:* Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị D chị xác định không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất này với chị D. Chị L có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với chị D ký ngày 10/01/2013 đối

với phần đất ngang 10m, chiều dài hết phần đất nằm trong thửa đất số 2632, diện tích 846m² do chị đứng tên tọa lạc ấp Mỹ Quới, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp Mỹ Quới, xã Mỹ Đức Tây, tỉnh Đồng Tháp).

**Bị đơn bà Lê D T1 trình bày:* Vào ngày 06/7/2022 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng với chị L, anh V đối với thửa đất số 545, diện tích 808,5m² do chị L đứng tên và hiện tại bà đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 14/7/2022. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn bà T, chị L thì bà không có ý kiến gì.

**Người có quyền lợi liên quan anh Lê Hồng V trình bày:* Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với bà T1 vào ngày 06/7/2022. Anh cho rằng việc vợ anh là chị L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T anh không biết vì đây là tài sản của vợ chồng anh. Việc mẹ vợ anh là bà T vay tiền của chị D đã thực hiện nghĩa vụ với nhau nên chị D mới đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L.

**Người có quyền lợi liên quan Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ trình bày:* Việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 545, diện tích 808,5m² vào sổ CS07178 ngày 14/7/2022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang (Nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Tháp) cấp cho bà Lê D T1 là thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thực hiện đúng theo quy định. Trường hợp Tòa án có ban hành bản án, quyết định liên quan đến nội dung quy định cụ thể đối với thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp giấy sẽ căn cứ thực hiện theo thẩm quyền. Đồng thời xin không tham gia quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

**Tại phiên tòa hôm nay:*

- Nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu: Buộc chị L thực hiện Hợp đồng thỏa thuận ngày 10/01/2013 giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L, anh V với bà T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà T1 vào ngày 14/7/2022. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà T và chị L liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.470.000.000đồng theo văn bản ngày 24/11/2017, trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà T: Đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.470.000.000đồng nhưng xin trả dần trong vòng 03 năm. Bà cho rằng chị L không có mượn tiền chị D nên không đồng ý việc chị D yêu cầu chị L phải liên đới cùng bà trả tiền.

**Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 117, 122, 210, 218, 131, 469 Bộ luật dân sự 2015, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại phiên tòa hôm nay. Không chấp nhận việc chị D yêu cầu chị L liên đới cùng bà T trả nợ. Chấp nhận một phần yêu cầu chị D buộc bà T trả 1.470.000.000 đồng nợ vay. Chấp nhận yêu cầu phản tố chị L.

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, các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn chị Nguyễn Thị L, bà Lê D T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng V, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Tháp có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng như bị đơn tranh chấp với nhau về số tiền vay mượn nên xác định tranh chấp phát sinh giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự.

[3] Tại phiên Tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc chị L thực hiện Hợp đồng thỏa thuận ngày 10/01/2013 giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L, anh V với bà T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà T1 vào ngày 14/7/2022 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà T xác nhận còn nợ chị D số tiền là 1.470.000.000 đồng nên đây là tình tiết không phải chứng M theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với chị D ký ngày 10/01/2013 thì bà T cũng xác nhận bà ký thay cho chị L chứ chị L không phải là người ký và chị L cũng trình bày là không có ký tên chỉ cho bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho chị D để làm tin. Chị D cũng trình bày ngày 24/11/2017 chị xác nhận bà T còn nợ chị số tiền là 1.470.000.000 đồng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L và cũng cho thời hạn để bà T trả nợ nhưng do phía bà T không có T1 nên chị mới khởi kiện yêu

cầu Tòa giải quyết. Từ đó cho thấy thực tế bà T vay tiền chị D chứ không có việc chị L chuyển nhượng đất vào ngày 10/01/2013 nhưng để làm tin các bên có làm hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên việc các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu một giao dịch khác là vay tài sản do đó xác định hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với chị D ký ngày 10/01/2013 vô hiệu.

Chị L xác định việc vay mượn tiền của mẹ chị là bà T với chị D chị không có tham gia và cũng không có bất kì giao dịch nào với chị D nên không đồng ý việc chị D khởi kiện đối với chị. Chị D cho rằng chị L cũng phải có trách nhiệm cùng với bà T trả cho chị khoản nợ này vì chị L đồng ý đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của bà T. Xét thấy chị D và bà T cùng thừa nhận năm 2012 bà T có nợ chị D số tiền 1.600.500.000đồng (bà T viết giấy mượn tiền), sau đó đến ngày 24/11/2017 chị D xác nhận bà T còn nợ chị số tiền là 1.470.000.000đồng (chị D viết giấy) cả 02 văn bản này đều thể hiện bà T là người nợ tiền chị D, không có nội dung nào thể hiện chị L có vay mượn tiền của chị D. Từ đó cho thấy chị D cho rằng chị L có vay tiền chị là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị D buộc bà T trả cho chị D số tiền là 1.470.000.000đồng là có cơ sở.

Xét yêu cầu của bà T xin trả dần là cố tình kéo dài thời gian làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, việc này cũng không được nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của chị L như Hội đồng xét xử đã phân tích hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với chị D ký ngày 10/01/2013 vô hiệu nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của chị L được chấp nhận.

- Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 131, 463, 466, 469 Bộ luật dân sự; Điều 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị D.

- Buộc bà Phạm Thị T trả chị Nguyễn Thị D số tiền vay là 1.470.000.000đồng.

Kể từ ngày chị D có đơn yêu cầu T1 hành án, nếu bà T chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị D yêu cầu chị Nguyễn Thị L liên đới cùng bà Phạm Thị T trả nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị L tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa chị L với chị D.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu: chị L thực hiện Hợp đồng thỏa thuận ngày 10/01/2013 giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L, anh V với bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà T1 vào ngày 14/7/2022.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của chị L được chấp nhận, tổng cộng là 600.000đồng. Chị đã nộp 30.307.500đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010219 ngày 06/10/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện Cái Bè (Nay là T1 hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) nên được hoàn lại 29.707.500đồng.

- Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm do thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định.

- Hoàn lại chị Nguyễn Thị L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012517 ngày 06/6/2023 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện Cái Bè. (Nay là T1 hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp)

6. Về quyền kháng cáo: Chị D, bà T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp

xét xử phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thời hạn trên tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được T1 hành án theo quy định tại Điều 2 Luật T1 hành án dân sự thì người được T1 hành án dân sự, người phải T1 hành án dân sự có quyền thoả thuận T1 hành án, quyền yêu cầu T1 hành án, tự nguyện T1 hành án hoặc bị cưỡng chế T1 hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật T1 hành án dân sự; thời hiệu T1 hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật T1 hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 09 giờ 10 phút ngày 02/02/2026 có mặt bà T, vắng mặt chị D, chị M.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND khu vực 5;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu.

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

Phạm Minh Tân