

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TUY ĐỨC  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: **02/2025/DS-ST**

Ngày 14 - 3 - 2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY ĐỨC, TỈNH ĐẮK NÔNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nông Văn Nhu.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Điều Prinh và ông Nguyễn Đăng Hưng.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Điều Smi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Trần Việt Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 200/2024/TLST- DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Đình N, sinh năm 1966; chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Hoa:*

- Ông Hoàng Thanh C1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Anh Hồ Thành C, sinh năm 1989; chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Thôn 3 (Bon R), xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Anh C có mặt, chị

T vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/7/2022 vợ chồng tôi cùng với vợ chồng anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T lập 02 giấy bán đất. Giấy bán đất thứ nhất có nội dung anh C, chị T sang nhượng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 1330m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đắc R'Tih với số tiền thỏa thuận là 500.000.000đ. Giấy bán đất thứ hai có nội dung anh C, chị T sang nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 1520m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đắc R'Tih với số tiền thỏa thuận là 600.000.000đ. Tổng số tiền là 1.100.000.000đ vợ chồng đã đưa cho anh C, chị T. Nhưng thực tế số tiền 1.100.000.000đ chuyển nhượng hai thửa đất trên là tiền vợ chồng cho anh C, chị T vay để đầu tư làm ăn. Lý do viết hai giấy bán đất là để làm tin trong trường hợp anh C, chị T không trả được số tiền vay 1.100.000.000đ thì phải làm thủ tục sang tên hai thửa đất trên cho vợ chồng tôi. Giấy Chứng nhận QSD đất đối với hai thửa đất trên anh C, chị T giữ không giao cho vợ chồng tôi.

Hiện nay vợ chồng anh C, chị T không trả cho tôi số tiền 1.100.000.000đ và cũng không sang nhượng hai thửa đất trên cho vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 21/7/2022 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng anh C, chị T và buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải trả cho vợ chồng tôi số tiền gốc đã vay là 1.100.000.000đ. Ngoài ra vợ chồng không có yêu cầu gì thêm.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị H trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của chị H, không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

Trong khoảng tháng 7/2022 do cần tiền đầu tư mua bán đất nên vợ chồng có vay của chị H, anh N số tiền là 1.100.000.000đ, khi vay không lập giấy vay tiền mà lập 02 giấy sang nhượng đất. Tại Giấy bán đất thứ nhất có nội dung vợ chồng tôi sang nhượng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 1330m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đắc R'Tih cho vợ chồng chị H với số tiền thỏa thuận là 500.000.000đ. Giấy bán đất thứ hai có nội dung vợ chồng tôi sang nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 17 diện tích đất 1520m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đắc R'Tih cho vợ chồng chị H với số tiền thỏa thuận là 600.000.000đ. Lý do lập hai hợp đồng sang nhượng đất là để làm tin cho việc vay số tiền trên. Nay vợ chồng chị H, anh N yêu cầu hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 21/7/2022 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng anh Ng, chị H, vợ chồng tôi đồng ý và yêu cầu trả số tiền gốc còn nợ là 1.100.000.000đ, vợ chồng

đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh gia đình đang khó khăn nên không thể trả số tiền trên làm một lần được và xin trả làm nhiều năm, cụ thể mỗi năm trả từ 100.000.000đ đến 150.000.000đ đến khi trả hết số tiền nợ trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 21/7/2022, thống nhất được với nhau về số tiền gốc còn nợ là 1.100.000.000đ nhưng không thỏa thuận được với nhau về thời gian trả nợ.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa:*

Về trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán và thư ký chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thiết lập hồ sơ và thu thập chứng cứ đúng trình tự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, xét xử đúng nguyên tắc, người tham gia tố tụng chấp hành quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hoa, anh Trần Đình Ngọc.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2025 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N với anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N số tiền là 1.100.000.000đ (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

Về án phí: Buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải chịu 45.000.000đ (*Bốn mươi lăm triệu đồng*.) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào đơn khởi kiện và lời khai của anh Trần Đình N, chị Nguyễn Thị H, về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 21/7/2022 và yêu cầu trả lại số tiền là 1.100.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không có việc sang nhượng đất mà chỉ có việc vay mượn tiền và viết giấy

sang nhượng đất để làm tin nhằm che đậy cho hợp đồng vay mượn số tiền 1.100.000.000đ nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 463 của Bộ luật Dân sự. Anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T là bị đơn trong vụ án có địa chỉ tại: Thôn 3, xã Đ, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Kiên có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung yêu cầu khởi kiện*: Đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022. Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thỏa thuận hủy 02 hợp đồng này. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 xác lập một cách giả tạo để nhằm che đậy cho hợp đồng vay tiền (vay số tiền 1.100.000.000đ). Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này luật khác có liên quan*”. Do vậy, HĐXX không ghi nhận sự thỏa thuận hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 do 02 hợp đồng này là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền gốc còn nợ là 1.100.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền gốc nêu trên. Tuy nhiên, về thời gian trả nợ các bên không thỏa thuận được với nhau, bị đơn đề nghị được trả số tiền gốc làm nhiều lần (*mỗi năm trả từ 100.000.000đ đến 150.000.000đ đến khi trả hết nợ*) nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn phải trả số tiền gốc 1.100.000.000đ cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích và đánh giá toàn bộ chứng cứ mà các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N. Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2025 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N với anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T là vô hiệu. Buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N số tiền 1.100.000.000đ đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Về lãi suất nguyên đơn không có yêu cầu nên không đề cập giải quyết.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[7] Xét quan điểm và nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 124, Điều 351, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 25, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N đối với anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T.

**1.1** Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2025 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N với anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T là vô hiệu.

**1.2** Buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N số tiền 1.100.000.000đ (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

**2.** Về án phí: Buộc anh Hồ Thành C, chị Nguyễn Thị T phải chịu 45.000.000đ (*Bốn mươi lăm triệu đồng*.) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H, anh Trần Đình N được nhận lại 23.100.000 đồng (*Hai mươi ba triệu một trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008864 ngày 22/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

**3.** Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*“Trường hợp bản án, quyết định 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 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”.*

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nông Văn Nhu**