

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 10/2019/DS-ST.

Ngày 22/7/2019.

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH**  
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Diệp

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Đào

2/ Ông Trần Minh Châu

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Nam là Thư ký Tòa án nhân dân  
Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây  
Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Phạm thị Kim Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện Dương Minh  
Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2019/TLST-  
DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử  
số: 12/2019/QĐXX-ST ngày 18/6/2019 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ông Huỳnh V – sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Bà Huỳnh N – sinh năm 1978 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 30/17C khu phố P, phường T, thành phố A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn B – sinh năm 1968 là  
người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019) - (có mặt).

Địa chỉ: G103/5D khu phố 1, Phường 4, thành phố A, tỉnh Tây Ninh.

*2/ Bị đơn:* Bà Nguyễn C – sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 01, tổ 01, ấp D, xã E, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần H – sinh năm 1963 là người đại  
diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/11/2018) - (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và ông Nguyễn B đại diện cho  
nguyên đơn trình bày:

Do là chỗ quen biết nhiều năm nên giữa ông Huỳnh V, bà Huỳnh N với bà Nguyễn C. Trong năm 2017, bà C đã nhiều lần vay mượn tiền của ông V, bà N với số tiền tổng cộng là 170.000.000 đồng. Tuy nhiên do tin tưởng nhau nên giữa các bên không ký giấy vay tiền gì với nhau (nhưng có ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa bà H với bà C để cập đến số tiền mà bà C đã vay của ông V bà N). Ông V, bà N đã đến gặp bà C rất nhiều lần để đòi tiền nhưng bà C không chịu trả. Bà C muốn vay tiền Ngân hàng để trả nợ cho bà N và có vốn kinh doanh muối ớt, nhưng bà C nằm trong danh sách nợ xấu trong ngân hàng nên bà C có nhờ ông V, bà N đứng tên một phần đất mà bà C hiện đang đứng tên quản lý sử dụng, để ông V bà N đứng ra vay tiền ngân hàng hộ cho bà C. Sau khi hai bên thống nhất đã đến tại Văn phòng công chứng Q để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà C đã tự nguyện làm thủ tục đo đạc lại đất và chuyển toàn bộ sổ sơ cho ông V, bà N để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục sang tên thì bà C đổi ý không chịu sang tên cho ông V, bà N đứng giấy đất nữa, vì vậy hợp đồng không thể thực hiện được. Nay ông V, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, đồng thời yêu cầu bà C có trách nhiệm trả lại số tiền vay là 170.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh N trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày trên của ông B.

- Theo lời khai của bị đơn và ông Trần H đại diện cho bị đơn trình bày:

Bà C có nhờ vợ chồng ông V, bà N đứng tên quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng hộ cho bà C, vì bà C thuộc diện nợ xấu, không thể trực tiếp vay vốn của Ngân hàng. Tuy nhiên sau đó bà C sợ vợ chồng ông V, bà N sẽ chiếm luôn phần đất của bà C nên có đơn xin ngăn chặn việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông V, bà N. Nay ông V, bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà N với bà C thì bà C đồng ý. Về số nợ mà phía nguyên đơn cho rằng bà C vay tiền của nguyên đơn với số tiền là 170.000.000 đồng, bà C không thừa nhận và nguyên đơn cũng không có giấy tờ gì chứng minh bà C đã vay nợ. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án ghi âm thể hiện bà C thừa nhận có thiếu tiền của bà N là chưa đủ cơ sở. Vì hiện nay công nghệ rất phát triển nên việc ghi âm giữa bà H và bà C là không thể xác định được việc vay mượn tiền giữa bà C và ông V, bà N, đoạn ghi âm do ông V bà N cung cấp chưa biết được là bà H có thêm đoạn nào hay bớt đoạn nào hay không, do đó cuộc nói chuyện trong đoạn ghi âm không thể hiện được việc vay mượn tiền giữa ông V bà N với bà C. Do đó nguyên đơn yêu cầu bà C trả số tiền 170.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở, nên bà C không đồng ý.

- Bà Nguyễn C thống nhất với lời trình bày của người đại diện.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu nhận xét quá trình thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu của ông V, bà N đối với bà C là có căn cứ, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà C trả

cho ông V, bà N số tiền 170.000.000 đồng; ghi nhận bà N, ông V không yêu cầu tính lãi suất.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của ông Huỳnh V và bà Huỳnh N yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà Nguyễn C. Căn cứ Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào 12/9/2018 giữa bà Nguyễn C với ông Huỳnh V, bà Huỳnh N, qua lời trình bày của các bên đương sự đây là một hợp đồng giả tạo với mục đích là do bà C thuộc danh sách nợ xấu không thể tiếp tục vay vốn ở Ngân hàng nên nhờ vợ chồng ông V, bà N đứng tên giấy đất thế chấp vay vốn cho bà C để thanh toán số nợ mà bà C đã vay của vợ chồng ông V, bà N với số tiền 170.000.000 đồng. Tuy nhiên khi hợp đồng mới công chứng và chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thì bà C thay đổi ý kiến. Theo đơn khởi kiện của ông V, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/9/2018 xét thấy đây là hợp đồng giả tạo, các bên đương sự đều thừa nhận, nên cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/9/2018 là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3] Xét về yêu cầu của ông V, bà N đòi bà C phải trả lại số tiền đã vay là 170.000.000 đồng. Tuy bà C không thừa nhận có vay tiền của ông V, bà N, cũng không có giấy tờ thể hiện việc vay tiền giữa hai bên, nhưng việc bà C thường xuyên có vay tiền của bà N được nhiều người biết (bà C cũng thừa nhận trước đây có thường xuyên vay tiền của bà N nhưng đã trả rồi), cụ thể hơn là có bà Trần Thị Ngọc H xác định bà C có vay của bà N, ông V số tiền 170.000.000 đồng (được thể hiện qua đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà C với bà H, trong đó bà C đã thừa nhận việc có nợ bà N số tiền 170.000.000 đồng và có thể hiện việc trả dần hàng tháng cho bà N), nội dung đoạn ghi âm bà H cung cấp cho bà N, bà N cung cấp cho Tòa án, qua công khai chứng cứ bà C đã thừa nhận cuộc nói chuyện giữa bà với bà H, có nội dung thừa nhận thiếu tiền của bà N. Mặt khác việc bà C thiếu tiền của bà N, ông V là điều kiện để ông V, bà N chấp nhận yêu cầu của bà C là lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông V, bà N đứng tên để vay vốn ngân hàng với mục đích lấy lại số tiền mà bà C đã vay. Từ những cơ sở nêu trên đã xác định việc bà C có vay tiền của ông V, bà N với số tiền 170.000.000 đồng là thật, nên với yêu cầu của ông V, bà N yêu cầu bà C trả số tiền 170.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Bà N và ông V không yêu cầu tính lãi suất, nên ghi nhận.

[4] Với lời trình bày của người đại diện của bà C cho rằng đoạn ghi âm do

nguyên đơn cung cấp có thể được lồng ghép thêm nội dung. Tuy nhiên bà C đã thừa nhận toàn bộ nội dung ghi âm được công khai đúng là nội dung cuộc nói chuyện giữa bà với bà Trần Thị Ngọc H và phù hợp với lời khai làm chứng của bà H. Vì vậy lý do mà người đại diện của bà C nêu ra là không có cơ sở xem xét. Bên cạnh đó lý do bà C nêu trong đoạn ghi âm, bà thừa nhận có thiếu tiền của bà N với mục đích để vay tiền của bà H, nhưng nội dung này bà H khẳng định là không có việc bà C hỏi vay tiền của bà được thể hiện trong đoạn băng ghi âm. Vì vậy lý do bà C nêu ra để từ chối nghĩa vụ trả tiền cho ông V, bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02695, do bà Nguyễn C đứng tên, được cấp ngày 07/9/2006. Cần chuyển giao cơ quan Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu tạm quản lý để đảm bảo thi hành án.

Xét thấy nhận xét và quan điểm về vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bà Nguyễn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 124, 463, 466 BLDS; Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh V, bà Huỳnh N đối với bà Nguyễn C.**

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/9/2018 giữa bà Nguyễn C với ông Huỳnh V, bà Huỳnh N.

Buộc bà Nguyễn C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh V, bà Huỳnh N số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng. Ghi nhận bà N, ông V không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày ông Huỳnh V, bà Huỳnh N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn C không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho ông Huỳnh V, bà Huỳnh N số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Giao cơ quan Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu tạm quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02695, do bà Nguyễn C đứng tên, được cấp ngày 07/9/2006 để đảm bảo thi hành án.

**2/ Án phí:** Bà Nguyễn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 8.500.000 đồng v/v trả nợ cho ông V và bà N. Tổng cộng số tiền án phí bà C phải chịu là 8.800.000 (Tám triệu tám trăm nghìn) đồng án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Huỳnh V, bà Huỳnh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0011463 ngày 04/3/2019 và số tiền tạm ứng 4.787.500 đồng theo biên lai số 0003509 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

Báo cho các đương sự được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H. Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS H. Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

*Đã ký*

**Phạm Văn Diệp**