

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TPĐ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 101/2025/DSST
Ngày: 30/5/2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng
CN.QSDD, hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN TPĐ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Vương Đạo

2. Ông Thạch Tân Dân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân Huyện TPĐ;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện TPĐ tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc H - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024, về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng QSDD, hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2025/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2025; giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp M, xã BX, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh M, xã BX, thành phố GC, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố LHG, phường LH, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Anh Lê Thiên T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp PĐ, xã PT, Huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang.

(Anh H xin vắng mặt, anh T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn Nguyễn Văn Đ trình bày; tại các biên bản hòa giải và “Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện” ngày 29/5/2025, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh M, xã BX, thành phố GC trình bày:

Ngày 15/11/2022, anh T có vay của anh Đ 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1,66%/tháng, thời hạn vay 16 tháng. Để đảm bảo cho điều kiện trả tiền vay, hai bên có thỏa thuận: Anh T giao cho anh Đ 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00516, ngày 25/9/2014 đối với thửa đất 192, tờ bản đồ PT-C3, diện tích 732m², loại đất trồng cây hàng năm khác; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00503, ngày 28/7/2014, đối với thửa đất 194, tờ bản đồ PT-C3, diện tích 827m², loại đất trồng lúa; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00504, ngày 28/7/2014, đối với thửa đất 195, tờ bản đồ PT-C3, diện tích 945 m², loại đất trồng lúa. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Thiên T đứng tên. Đất tại ấp PĐ, xã PT, Hện TPĐ, tỉnh Tiền Giang. Việc anh T vay tiền của anh Đ và giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, không làm biên nhận riêng mà lập “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 15/11/2022 (số chứng thực 206, quyển số 01/2022-SCT-HĐGD), đối với các thửa đất 192, 194, 195. Sau khi vay tiền, anh T có trả được 02 tháng tiền lãi với số tiền 5.000.000 đồng thì ngưng. Từ ngày 15/01/2023 đến nay, anh T không trả tiền lãi, cũng chưa trả tiền vay cho anh Đ.

Nay anh Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 206, quyển số 01/2022-SCT-HĐGD ngày 15/11/2022, tại UBND xã Phú Tân, Hện TPĐ giữa anh Nguyễn Văn Đ và anh Lê Thiên T là vô hiệu; yêu cầu anh T trả cho anh Đ 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày 30/5/2025 là 28 tháng 15 ngày, với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 35.482.500 đồng. Tổng cộng tiền vay và tiền lãi là 185.482.500 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

* Quá trình tố tụng, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa,... cho bị đơn Lê Thiên T hợp lệ. Nhưng anh T không gửi văn bản trình bày ý kiến cũng không đến dự phiên tòa.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TPĐ phát biểu ý kiến*

- Về việc tuân theo tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh T bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Theo quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 khi giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Phú Tân, anh Đ đã giao cho anh T số tiền 150.000.000 đồng, anh T giao cho anh Đ bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00503, CH00516, CH00504 để làm tin. Phía anh T

vắng mặt không lý do, không phản đối lời trình bày của anh Đ về việc anh T đã vay số tiền 150.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 500, 501, 502, 117, 131, 468, 469, khoản 2 Điều 357, Điều 430 và khoản 1, 3 Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 206, quyền số 01/2022-SCT - HĐGD ngày 15/11/2022 giữa anh Nguyễn Văn Đ và anh Lê Thiên T tại UBND xã Phú Tân, Hện TPĐ, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Buộc anh Lê Thiên T trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 0.83%/tháng từ ngày 15/01/2023 đến xét xử vụ án. Buộc anh Đ trả cho anh T 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00503, CH00516, CH00504 là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự; trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, phạm vi khởi kiện

Anh Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh T là vô hiệu và yêu cầu anh T trả tiền vay còn nợ nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện TPĐ theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin vắng mặt. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

[2] Về nội dung khởi kiện

[2.1] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” số chứng thực 206, quyền số 01/2022-SCT-HĐGD ngày 15/11/2022, giữa anh Nguyễn Văn Đ và anh Lê Thiên T là vô hiệu. Yêu cầu anh T trả cho anh Đ tiền vay là 150.000.000 đồng. Xét thấy, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý số 477/TB-TLVA, ngày 29/11/2024 cho anh T, có vợ anh T là chị Nguyễn Thúy Diễm nhận thay. Đến ngày 04/02/2025 và ngày 06/3/2025, Tòa án tổng đạt giấy triệu tập và thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cho anh T. Anh Triệu có mặt tại nhà nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng (các bút lục 18, 25, 26, 27, 33, 34, 35). Do đó, có cơ sở

xác định, anh T đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 477/TB-TLVA, ngày 29/11/2024 và biết rõ nội dung anh Đ khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi số tiền vay còn nợ 150.000.000 đồng; nhưng anh T không đến Tòa án trình bày ý kiến là mặt nhiên thừa nhận nội dung khởi kiện của anh Đ.

[2.2] Theo “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022, tại Ủy ban nhân dân xã Phú Tân, số chứng thực 206, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD có nội dung: Anh Đ nhận chuyển nhượng của anh T 03 thửa đất 192, 194 và 195, tổng diện tích 03 thửa đất là 2.504m² với giá 150.000.000 đồng nên phù hợp với lời trình bày của anh Đ về việc anh T vay 150.000.000 đồng của anh Đ nhưng không làm hợp đồng vay mà hai bên ký kết bằng hợp đồng chuyển nhượng đất là để đảm bảo điều kiện trả nợ cho hợp đồng vay. Mặt khác, giá chuyển nhượng theo thị trường đối với 2.504m² đất sẽ cao hơn giá chuyển nhượng ghi trong “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022 là 150.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022 là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho điều kiện trả nợ vay như anh Đ trình bày; nên “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022 bị vô hiệu, theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc yêu cầu tuyên bố “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Tân, số chứng thực 206, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD giữa anh Nguyễn Văn Đ và anh Lê Thiên T là vô hiệu.

[2.4] Số tiền 150.000.000 đồng anh Đ giao cho anh T theo nội dung trong “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” chứng thực ngày 15/11/2022, có cơ sở để xác định là tiền vay. Do đó, anh Đ yêu cầu anh T trả 150.000.000 đồng tiền vay còn nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về yêu cầu trả tiền lãi

[3.1] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh T trả cho anh Đ tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng từ ngày 15/01/2023 đến ngày 30/5/2025 (ngày xét xử) là 28 tháng 15 ngày, với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 35.482.500 đồng. Xét thấy, anh Đ trình bày, khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất 1,16%/tháng. Anh T có trả tiền lãi được 02 tháng là 5.000.000 đồng thì ngưng. Anh T không đến Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu trả tiền lãi của anh Đ nên yêu cầu trả tiền lãi tiếp theo của anh Đ thuộc trường hợp *không xác định rõ lãi suất* quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Thời gian anh Đ yêu cầu anh T trả tiền lãi tiếp theo là sau ngày ngưng trả tiền lãi (sau ngày lập “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” 02 tháng). Như phân tích trên, anh T đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án nên đã biết nội dung khởi kiện của anh Đ về việc có yêu cầu trả tiền lãi. Nhưng anh T không đến Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu trả tiền lãi cũng như thời gian đã trả tiền lãi. Do đó, có cơ sở xác định, sau khi ký “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 15/11/2022, anh T có trả tiền lãi được 02 tháng nên thời gian anh T dừng trả tiền lãi là từ ngày 15/01/2023. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của anh Đ về thời gian tính lãi từ ngày 15/01/2023. Buộc anh T có nghĩa vụ trả cho anh Đ tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng, từ ngày 15/01/2023 là 35.482.500 đồng ($150.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 28 \text{ tháng} 15 \text{ ngày}$).

[4] Về thời gian trả

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh T trả 185.482.500 đồng cho anh Đ khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, từ sau thời gian anh T vay tiền 02 tháng, đến nay, anh T chưa trả tiền vay cũng không trả tiền lãi cho anh Đ là làm thiệt thòi cho quyền lợi của anh Đ. Do đó, buộc anh T có nghĩa vụ trả cho anh Đ số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi 35.482.500 đồng. Tổng cộng số tiền anh T phải trả là 185.482.500 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về phát biểu của Kiểm sát viên:

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp qui định pháp luật và chứng cứ có trong hồ sơ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí

- Anh T có nghĩa vụ trả tiền cho anh Đ nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Anh Đ được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Điều 117, Điều 131, Điều 468, Điều 469, Điều 430, Điều 440 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 5, khoản 2 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực ngày 15/11/2022, tại Ủy ban nhân dân xã Phú Tân, số chứng thực 206, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD giữa anh Nguyễn Văn Đ và anh Lê Thiên T là vô hiệu.

- Buộc anh Lê Thiên T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền vay còn nợ là 150.000.00 (*một trăm năm mươi triệu*) đồng và tiền lãi là 35.482.500 (*ba mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn năm trăm*) đồng. Tổng cộng là 185.482.500 (*một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn năm trăm*) đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Đến hạn trả tiền, nếu anh Lê Thiên T không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Anh Lê Thiên T có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là 9.281.150 (*chín triệu hai trăm tám mươi một nghìn một trăm năm mươi*) đồng.

+ Trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.120.000 (*năm triệu một trăm hai mươi nghìn*) đồng, theo biên lai số 0001952, ngày 29/11/2024, của Chi cục Thi hành án Huyện TPĐ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án hợp lệ, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND H. TPĐ;
- THA DS H. TPĐ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI