TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ LONG MỸ** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 11 – 6 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tiến

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Út

Bà Trần Thị Bé Ba

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ngà – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Nghiên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2025/QĐXXST–DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1985. Có mặt

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Mai Thị H, sinh năm 1968. Vắng mặt

2.2 Ông Phan Thanh A1, sinh năm 1969. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3. Người làm chứng: Phan Đăng K, sinh năm 1997. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ A trình bày:

Ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C, bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ A để thế chấp phần đất tại thửa 450, diện tích 300m^2, đất ở tại đô thị với số tiền thế chấp 140.000.000 đồng, đến ngày 25/11/2022 bà H tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A, có công chứng tại văn phòng C. Đến ngày 11/12/2022 bà H và ông K con bà H có ký giấy mượn tiền của bà A để nhận số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà H là người nhận tiền, còn Phan Đăng K ký tên với tư cách là người làm chứng. Đối với số tiền mượn 50.000.000 đồng bà A yêu cầu bà H trả lại, không yêu cầu đối với ông K trả số tiền trên.

Các hợp đồng thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo số tiền bà H, ông A vay của bà A, nhưng thực tế bà A không có nhận đất sử dụng mà chỉ có nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mai Viết H1 đứng tên và tặng cho bà Mai Thị H. Nay bà Nguyễn Thị Mỹ A yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H, ông A, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Bà A đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng đề nghị cơ quan thi hành án giữ lại để đảm bảo tài sản trong giai đoạn thi hành án.

Bà Nguyễn Thị Mỹ A yêu cầu bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 trả cho bà A1 số tiền 190.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Mai Thị H trình bày: Bà H có mượn số tiền của bà Mỹ A 190.000.000 đồng, bà H hứa ngày 28/02/2025 sẽ trả đủ số tiền 190.000.000 đồng cho bà A.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Thanh A1 trình bày: Ông A1 có mượn số tiền của bà Mỹ A 190.000.000 đồng, ông A hứa ngày 28/02/2025 sẽ trả đủ số tiền 190.000.000 đồng cho bà A.

Ông Phan Đăng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, do đó Tòa án không tiến hành ghi lời khai đối với bị đơn Phan Đăng K.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến như sau: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C giữa bên thế chấp bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 và bên nhận thế chấp bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 số công chứng 6940 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà Mai Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu. Buộc bị đơn Mai Thị H, Phan Thanh A1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ A số tiền 190.000.000 đồng. Bà A có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H khi bà H, ông A trả hết số nợ trên.

Về án phí: Bị đơn Mai Thị H, Phan Thanh A1 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ đã thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại Tòa án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Đây là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng", bị đơn có địa chỉ tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ.

[2] Về tủ tục tố tụng: Trong đơn khởi kiện ngày 25/11/2024 nguyên đơn khởi kiện ông Phan Đăng K có nghĩa vụ trả nợ, quá trình giải quyết vụ án xác định ông K là bị đơn. Nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn xác định ông K không phải là người vay tiền mà chỉ ký biên nhận nợ với tư cách người làm chứng, đồng thời không yêu cầu ông K có nghĩa vụ trả nợ nên Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông K với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

Bị đơn Mai Thị H, Phan Thanh A1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Đều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và dành quyền kháng cáo cho bị đơn theo luật định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C giữa bên thế chấp bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 và bên nhận thế chấp bà Nguyễn Thị Mỹ A: Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Mỹ A thừa nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả cách nhằm mục đích bà A cho bà H, ông A vay tiền, thực tế bà A không có nhận đất của bà H để sử dụng. Tại phiên tòa bà A đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Mai thị H, Phan Thanh A1 nhưng bị đơn vắng mặt không lý do nên Tòa án không thể ghi lời khai đối với bị đơn.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 *"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.."*. Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C giữa bên thế chấp bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 và bên nhận thế chấp bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu. Do các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2022 số công chứng 6940 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Mai Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ A, phần đất chuyển nhượng tại thửa 450, diện tích 300m^2, loại đất ở tại đô thị với giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả cách nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền, thực tế nguyên đơn không có nhận đất để quản lý sử dụng nên nguyên đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Như nhận định ở mục [2.1] căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 *"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.."*. Hội đồng xét xử thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2022 số công chứng 6940 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Mai Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu.

Do các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ A yêu cầu bị đơn Mai Thị H, Phan Thanh A1 trả lại số tiền 190.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận khi

lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là 140.000.000 đồng, ngày 11/12/2022 bà Mai Thị H có mượn thêm số tiền 50.000.000 đồng (theo giấy mượn tiền ngày 11/12/2022) và hứa hẹn đến ngày 23/12/2022 sẽ hoàn trả số tiền trên.

Xét thấy, theo bản tự khai của ông Phan Thanh A1 và bà Mai Thị H ngày 30/02/2024 và biên bản ghi nhận ý kiến của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ lập ngày 30/12/2024 thì bà H, ông A1 thừa nhận có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và mượn thêm số tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền 190.000.000 đồng, bà H, ông A1 hứa hẹn đến ngày 28/02/2025 sẽ trả đủ số tiền 190.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mỹ A. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện trên không phải chứng minh. Do đó, có cơ sở buộc bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ A số tiền 190.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Mỹ A không yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Mỹ A thừa nhận quá trình ký hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị H và tại phiên tòa bà A tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng đề nghị cơ quan thi hành án giữ lại để đảm bảo tài sản trong giai đoạn thi hành án. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên của bà Nguyễn Thị Mỹ A. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH183945, số vào sổ cấp GCN: CS00857, ngày 28/3/2017 cho bà Mai Thị H, khi bà H, ông A trả đủ số tiền trên cho bà A. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ giữ lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị H để đảm bảo tài sản trong giai đoạn thi hành án.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 phải chịu số tiền 9.500.00 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.750.000 đồng theo lai thu số 0008119 ngày 25/11/2024 và 300.000 đồng theo lai thu số 0002759 ngày 09/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ A.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C giữa bên thế chấp bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 và bên nhận thế chấp bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 số công chứng 6940 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà Mai Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ A là vô hiệu.

4. Buộc bị đơn Mai Thị H, Phan Thanh A1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ A số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH183945, số vào sổ cấp GCN: CS00857, ngày 28/3/2017 cho bà Mai Thị H, khi bà H, ông A trả đủ số tiền trên cho bà A. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ giữ lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị H để đảm bảo tài sản trong giai đoạn thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Mai Thị H, ông Phan Thanh A1 phải chịu số tiền 9.500.00 đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo lai thu số 0008119 ngày 25/11/2024 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số

0002759 ngày 09/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

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 thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 11/6/2025), bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xT, phường nơi bị đơn cư trú.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Thị Út – Trần Thị Bé Ba **Nguyễn Đình Tiến**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Đình Tiến