

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 97/2025/DS-ST

Ngày: 12/6/2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn;
2. Ông Nguyễn Anh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Hải Ân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 250/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Hữu Vĩnh L, sinh năm 1982, (có mặt);

HKTT: Khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Số E đường T, Khu phố A, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh C, sinh năm 1974, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1941, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1963, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Văn phòng C1, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C Đường M, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ghi ngày 22/5/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phạm Hữu Vĩnh L trình bày:***

Vào ngày 23/02/2022, tại Văn Phòng C2, ông Trần Thanh C có chuyển nhượng cho anh thừa đất số 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 300.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã giao cho ông C đủ số tiền 300.000.000 đồng và ông C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thừa đất trên cho anh. Đến nay anh đã làm xong thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03552 ngày 08/8/2022.

Nay anh yêu cầu ông Trần Thanh C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là buộc ông C phải giao cho anh thừa đất số 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, anh L xác định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/2/2022 đối với thừa đất số 477 trên là nhằm đảm bảo cho ông Trần Thanh C vay số tiền 300.000.000 đồng. Nay anh thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Anh yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh C với anh đã ký đối với thừa đất số 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C1), công chứng số 00860, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 là vô hiệu.

- Anh yêu cầu ông C trả cho anh số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 23/02/2022, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**** Theo bản tự khai ngày 09/4/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Thanh C trình bày:***

Do dịch bệnh C, làm ăn thua lỗ, nên ông có vay của anh Phạm Hữu Vĩnh L số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, vào ngày 23/02/2022 tại Văn phòng C2, ông và anh L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thừa đất số 477, tờ bản đồ số 04, diện tích 86,9m² tọa lạc tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nhằm đảm

bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Hiện tại ông vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 477. Do đó, ông đồng ý trả lại cho anh L số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ trình bày:***

Bà là người đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 476 giáp ranh với thửa đất của ông Trần Thanh C. Nay bà thống nhất với ranh giới đo đạc hiện trạng thửa đất mà anh L xác định theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 05/12/2023. Phần diện tích 15,8 m² thì bà không có tranh chấp và xin từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C1) trình bày:***

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00860, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 23/02/2022 theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Văn phòng Công chứng không có yêu cầu nào khác và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng cơ bản tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt xét xử là thực hiện không đúng quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: 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 giữa ông Trần Thanh C với anh đã ký đối với 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C2, công chứng số 00860, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông C có nghĩa vụ trả cho anh L số tiền vốn là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 466, 468 của Bộ luật dân sự từ ngày 23/02/2022 đến ngày Tòa án xét xử, khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Bà Võ Thị Đ và Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phạm Hữu Vĩnh L thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vốn vay và tiền lãi. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Xét yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Hữu Vĩnh L với ông Trần Thanh C đã ký vào ngày 23/02/2022 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ là giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản với số tiền là 300.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Căn cứ khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh C với anh Phạm Hữu Vĩnh L đã ký vào ngày 23/02/2022 bị vô hiệu do giả tạo. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn là không có thật, không có việc bàn giao nhà, đất và giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Các bên đương sự cũng không có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại khi tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3.2. Xét giao dịch vay tài sản giữa ông C với anh L, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Chính xác Đ1 có vay của anh L số tiền 300.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền vốn và tiền lãi theo quy định pháp luật. Như vậy, giao dịch cho vay mượn tiền giữa ông C với thực tế đã phát sinh nhưng đến nay ông C vẫn

không trả tiền là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên anh L khởi kiện yêu cầu ông C trả lại tiền là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự.

3.3. Xét yêu cầu của anh L yêu cầu ông C phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định việc vay số tiền trên là có thỏa thuận lãi suất. Căn cứ theo khoản 1 Điều 468 và khoản 2 Điều 469 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản”*. Vì vậy, mức lãi suất 1,66%/tháng từ thời điểm vay tiền đến thời điểm xét xử vụ án (Ngày 12/6/2025) là phù hợp pháp luật. Do nguyên đơn yêu cầu tính theo tháng nên được làm tròn, như vậy số tiền lãi ông C phải trả cho chị anh L là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 39 \text{ tháng} = 194.220.000 \text{ đồng}$.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 5, khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 469 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hữu Vĩnh L.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh C với anh đã ký đối với thửa đất số 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C2, công

chứng số 00860, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 là vô hiệu.

Ông Trần Thanh C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 477, tờ bản đồ 04, diện tích 86,9m² tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc ông Trần Thanh C phải trả cho anh Phạm Hữu Vĩnh L số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 194.220.000 đồng. Tổng cộng là 494.220.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Phạm Hữu Vĩnh L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Ông Trần Thanh C phải chịu 24.068.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại cho anh Phạm Hữu Vĩnh L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017679 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mỹ Nhanh

