

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 188/2025/DS-ST
Ngày: 10 – 6 – 2025
V/v “Yêu cầu tuyên bố
hợp đồng dân sự vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Bà Đoàn Thị Bảy

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 663/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Tấn L**, sinh năm: 1987. (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: Khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Đường NĐ, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2024): Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm: 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Đường NĐ, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Bị đơn: Chị **Diệp Bé T**, sinh năm: 1983. (có mặt)

Đăng ký thường trú: Đường số 12, ALA, BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Đường ĐT, khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2024, anh Nguyễn Tấn L trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Ngày 23/3/2022 anh có nhận chuyển nhượng của chị Diệp Bé T phần đất thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc

tại đường ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngày 23/3/2022 anh L thanh toán cho chị T số tiền 600.000.000 đồng; ngày 29/3/2022 anh L thanh toán cho chị T 400.000.000 đồng. Đến ngày 29/8/2023 anh được điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên chị T vẫn chưa giao nhà và đất cho anh. Anh L yêu cầu chị Diệp Bé T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/3/2022, giao nhà và đất thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc tại ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho anh L.

Tại phiên tòa, ông Ngô Văn Đ (đại diện hợp pháp của nguyên đơn) trình bày và xác định yêu cầu của nguyên đơn như sau:

- Anh Nguyễn Tấn L thay đổi yêu cầu khởi kiện. Anh L không yêu cầu chị Diệp Bé T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với anh L ngày 23/3/2022 vì hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2022 được ký kết để bảo đảm thanh toán nợ cho khoản tiền chị T vay của anh L 01 (một) tỷ đồng, cụ thể: Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 23/3/2022 anh L chuyển khoản cho chị T 600.000.000 đồng và đưa tiền mặt cho chị T 34.200.000 đồng tại phòng công chứng; ngày 29/3/2022 anh L chuyển khoản cho chị T thêm 365.800.000 đồng. Tổng số tiền chị T vay là 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Từ khi vay đến nay, chị T đã chuyển khoản thanh toán cho anh L được 08 (T) lần, mỗi lần 30.000.000 đồng vào các ngày 29/4/2022, 30/8/2022, 03/11/2022, 01/12/2022, 18/01/2023, 06/02/2023, 09/3/2023 và 24/4/2023. Tổng số tiền lãi anh L đã nhận là 240.000.000 đồng. Ngoài ra thì anh L không nhận bất kỳ số tiền nào khác của chị T thanh toán lãi. Cũng không nhận tiền từ bất kỳ người nào khác gửi hoặc chuyển khoản thanh toán lãi thay chị T. Anh L thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/3/2022 giữa anh L với chị T là giả tạo, được ký kết để bảo đảm thanh toán nợ cho hợp đồng vay tài sản.

- Anh L thống nhất với yêu cầu phản tố của chị Diệp Bé T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh L với chị T ngày 23/3/2022 vô hiệu. Anh L yêu cầu chị T thanh toán cho anh 01 (một) tỷ đồng tiền vốn và yêu cầu thanh toán lãi từ ngày vay đến nay, mức lãi suất 20%/năm, số tiền lãi 640.000.000 đồng. Đối trừ với số tiền lãi 240.000.000 đồng anh L đã nhận, nay anh L yêu cầu chị T thanh toán khoản nợ lãi còn lại với số tiền 400.000.000 đồng.

Chị Diệp Bé T trình bày yêu cầu phản tố và xác định quan điểm như sau:

- Năm 2022 để phục vụ cho việc kinh doanh, chị có vay của anh Nguyễn Tấn L số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của chị nên ngày 23/3/2022 chị và anh L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng cho anh L quyền sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc tại đường ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau để bảo đảm thanh toán cho khoản vay trên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh L có thanh toán tiền cho chị 02 lần với tổng số tiền 965.800.000 đồng vào các ngày 23/3/2022 (số tiền 600.000.000 đồng) và ngày 29/3/2022 (số tiền 365.800.000 đồng), anh L đã trừ lại số tiền 34.200.000 đồng (trong đó 30.000.000 đồng tiền lãi vay tháng đầu tiên và

4.200.000 trả cho văn phòng công chứng). Chị đã đóng lãi cho anh L hàng tháng đến ngày 24/4/2023 thì ngưng. Tổng số tiền lãi chị đã đóng là 424.200.000 đồng gồm: 34.200.000 đồng anh L trừ trước vào 23/3/2025; 08 (tám) lần anh L đã thừa nhận tổng số tiền 240.000.000 đồng và các lần sau: Ngày 09/6/2022 chị chuyển khoản cho anh Nguyễn Trung Nh (Nh là cháu của chị) số tiền 45.000.000 đồng để anh Nh đóng lãi cho anh L 30.000.000 đồng, chị cho anh Nh 15.000.000 đồng; ngày 30/6/2022 chị chuyển khoản cho anh Nh 32.000.000 đồng để anh Nh đóng lãi cho anh L 30.000.000 đồng, chị cho anh Nh 2.000.000 đồng; ngày 28/7/2022 chị chuyển khoản cho anh Nh 30.000.000 đồng để anh Nh đóng lãi cho anh L 30.000.000 đồng; ngày 01/10/2022 chị chuyển khoản cho anh L 30.000.000 đồng và ngày 06/6/2023 chị chuyển khoản cho anh L 30.000.000 đồng. Chị xác định số tiền chị chuyển khoản cho anh L ngày 01/10/2022 và ngày 06/6/2023 chị chưa sao kê từ ngân hàng vì lý do cá nhân nên chị không cung cấp cho Hội đồng xét xử được. Chị chuyển khoản vào số tài khoản nào của anh L tại Ngân hàng nào hiện chị không nhớ. Chị chuyển tiền cho anh Nh để đóng lãi cho anh L vì anh Nh yêu cầu chị chuyển và anh L cũng đồng ý bằng lời nói.

- Do chị không thật sự chuyển nhượng thửa đất số 180 cho anh L mà chỉ ký để bảo đảm cho việc thanh toán nợ nên chị yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa chị với anh L ngày 23/3/2022 đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc tại đường ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau là giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tài sản. Chị đồng ý thanh toán cho anh L 01 (một) tỷ đồng tiền vốn vay và đồng ý thanh toán lãi với mức lãi suất 20%/năm từ ngày vay đến nay theo quy định pháp luật là 640.000.000 đồng. Chị T yêu cầu đối trừ tiền lãi chị đã thanh toán cho anh L 424.200.000 đồng, còn lại bao nhiêu chị thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm:

- Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 23/3/2022 vô hiệu. Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền vay gồm 1.000.000.000 đồng vốn và 400.000.000 đồng tiền lãi. Án phí đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Tấn L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Diệp Bé T. Chị Diệp Bé T phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa chị với anh L vô hiệu. Do đó tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và thừa đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án tọa lạc tại thành phố C nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện vì nguyên đơn đồng ý với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/3/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do giả tạo. Nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, có căn cứ pháp luật nên chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Anh Nguyễn Tấn L và chị Diệp Bé T đều xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc tại DT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau đã ký ngày 23/3/2022 giữa chị T với anh L nhằm bảo đảm thanh toán nợ cho hợp đồng vay tài sản giữa bên vay là chị Diệp Bé T, bên cho vay là anh Nguyễn Tấn L. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do giả tạo. Vì vậy yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 23/3/2022 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền vốn 1.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Chị T đồng ý thanh toán cho anh L tiền vốn 1.000.000.000 đồng. Do đó yêu cầu của anh L về việc yêu cầu chị T thanh toán tiền vốn vay 1.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi còn nợ 400.000.000 đồng sau khi đối trừ 240.000.000 đồng tiền lãi chị T đã thanh toán: Chị Diệp Bé T xác định chị đã thanh toán tiền lãi cho anh Nguyễn Tấn L hàng tháng sau khi vay đến ngày 24/4/2023 thì ngưng với tổng số tiền 424.200.000 đồng (trong đó tính cả tiền anh L đã trừ trước tiền lãi 30.000.000 đồng và thanh toán cho Văn phòng công chứng 4.200.000 đồng) nhưng chị T chỉ cung cấp được chứng cứ chứng minh chị đã thanh toán lãi cho anh L 08 lần, mỗi lần 30.000.000 đồng vào các ngày: 29/4/2022, 30/8/2022, 03/11/2022, 01/12/2022, 18/01/2023, 06/02/2023, 09/3/2023 và 24/4/2023. Tổng số tiền chị T chứng minh được anh L thừa nhận là 240.000.000 đồng. Anh L không thừa nhận đã trừ trước tiền lãi 34.200.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy khoản vay 01 (một) tỷ thỏa thuận lãi suất 3%/tháng thì tiền lãi mỗi tháng là 30.000.000 đồng. Ngày 29/3/2022 là ngày chị T nhận đủ khoản tiền vay 01 tỷ. Đúng 01 tháng sau (ngày 29/4/2022) chị T chuyển 30.000.000 đồng thanh toán lãi cho anh L. Do đó việc chị T cho rằng anh L đã trừ trước trước tiền lãi 34.200.000 đồng là không có căn cứ. Chị T trình bày chị đã chuyển tiền cho cháu chị tên Nguyễn Trung Nh để Nh thanh toán lãi cho anh L thay chị và đã được anh L đồng ý nhưng chị T không chứng minh được có sự thỏa thuận này giữa chị với anh L và anh Nh, trong khi anh Nh là cháu của chị và anh L cũng không thừa nhận có sự thỏa thuận này. Chị T trình bày chị có chuyển khoản thanh toán thêm cho anh L 30.000.000 đồng vào ngày 01/10/2022 và 30.000.000 đồng vào ngày 06/6/2023 nhưng hiện chị không chứng minh được. Do chị T chỉ chứng minh được chị đã thanh toán lãi 240.000.000 đồng và được anh L thừa nhận nên đến thời điểm này chị T chỉ được xem xét đối trừ 240.000.000 đồng vào tiền lãi phải thanh toán. Từ ngày vay đến nay (ngày 10/6/2025) số tiền lãi với

mức lãi suất 20%/năm anh L xác định 640.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đối trừ với số tiền lãi chị T đã thanh toán 240.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại 400.000.000 đồng anh L yêu cầu chị T thanh toán là có căn cứ chấp nhận.

[6] Hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2022 đã ký giữa anh Nguyễn Tấn L với chị Diệp Bé T vô hiệu nên anh L có nghĩa vụ trả lại chị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 665692 đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Do anh L đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận thông tin chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 29/8/2023 nên chị T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất từ anh Nguyễn Tấn L sang chị Diệp Bé T.

[7] Về án phí dân sự: Do yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán nợ được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ngạch theo quy định pháp luật.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 124, 131, 357, 407, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 27 của 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.

1 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn L.

Buộc chị Diệp Bé T thanh toán cho anh Nguyễn Tấn L khoản nợ tiền vay với tổng số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, chị Diệp Bé T không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2 - Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Diệp Bé T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa chị Diệp Bé T với anh Nguyễn Tấn L ngày 23/3/2022 đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m² tọa lạc tại đường ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Tấn L trả lại chị Diệp Bé T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 665692 do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chị Diệp Bé T ngày 16/3/2022.

Chị Diệp Bé T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất đối với thửa đất 180, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại đường ĐT, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau từ chủ sử dụng đất tên Nguyễn Tấn L sang chủ sử dụng đất tên Diệp Bé T.

3 - Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tấn L phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng. Ngày 17/10/2024 anh Nguyễn Tấn L đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (biên lai thu số 0009491) được đối trừ, chuyển thu, nộp ngân sách nhà nước 300.000 đồng.

- Chị Diệp Bé T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 54.000.000 đồng. Ngày 14/01/2025 chị Diệp Bé T đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (biên lai thu số 0010162). Đối trừ, chuyển thu, nộp ngân sách nhà nước 300.000 đồng. Chị Diệp Bé T phải nộp thêm 53.700.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4 - Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời 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, 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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hân