

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2-CẦN THƠ**

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 27/8/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Đỗ Trọng Tuấn.

2/ Ông Huỳnh Văn Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Diệu Ni - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc M****, sinh năm 19**;

Địa chỉ: số **A, tổ *, khu vực Thới N*, phường Thới An Đ*, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Hoà*****, sinh năm 19**;

Địa chỉ: số 3**/1*, khu vực Bình N*, phường Long H*, quận Bình T*, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

Ông **Nguyễn Bé N****, sinh năm 19**;

Địa chỉ ấp Tân H*, xã Giai X*, huyện Phong Đ*, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

Bà **Nguyễn Thị Hu*****, sinh năm 19**;

Địa chỉ ấp Tân H*, xã Giai X*, huyện Phong Đ*, thành phố Cần Thơ. (xin vắng mặt).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Công Thành P.**

Địa chỉ: Số **, Nguyễn Chí Th*, phường Trà N*, quận Bình T*, thành phố Cần Thơ. (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 03/5/2024, ông Nguyễn Văn Ho*** có vay của bà Nguyễn Thị Ngọc M** số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, đến nay chưa thanh toán nợ gốc, bị đơn đã đóng lãi được 28.000.000 đồng đến nay không trả nợ, để đảm bảo số nợ vay thì ông Ho*** có mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bé N** đến lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng, thực chất chuyển nhượng đất là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tiền, quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay do nguyên đơn đang giữ, khi bị đơn thanh toán xong tiền thì trả giấy đất cho bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724, 725 ngày 03/5/2024 do Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi.

*Theo bản tự khai ngày 21/3/2025 và quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn Ho*** trình bày như sau:*

Ông Nguyễn Văn Ho*** thừa nhận ngày 03/5/2024 có vay của bà Nguyễn Thị Ngọc M** số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, đến nay chưa thanh toán nợ gốc, bị đơn đã đóng lãi được 28.000.000 đồng đến nay không trả nợ, để đảm bảo số nợ vay thì ông Ho*** có mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bé N** đến lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng, thực chất chuyển nhượng đất là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tiền. Quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay do nguyên đơn đang giữ. Khi thanh toán xong tiền thì trả giấy đất cho bị đơn.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724, 725 ngày 03/5/2024 do Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng, bị đơn trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi cho nguyên đơn.

*Theo bản tự khai ngày 18/4/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Hư*** trình bày như sau:*

Bà Nguyễn Thị Hư*** là vợ ông Nguyễn Bé N**, ông N** có nhận giấy triệu tập của Tòa nhưng bệnh nên không đi được. Ông Ho*** là thông qua của vợ chồng bà Hư***, do ông Ho*** khó khăn về kinh tế nên vợ chồng bà Hư*** cho ông Ho*** mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 8, diện tích 775 m², đất tọa lạc tại ấp Thạnh H* 1, xã Trung H*, huyện Cờ Đ*, thành phố Cần Thơ, sổ vào sổ CH01064 cấp ngày 04/11/2011, sau đó chỉnh lý qua tên ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 202, tờ bản đồ số 8, diện tích 2115 m², đất tọa lạc tại ấp Thạnh H* 1, xã Trung H*, huyện Cờ Đ*, thành phố Cần Thơ, sổ vào sổ CH01065 cấp ngày 04/11/2011, sau đó chỉnh lý qua tên ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012. Ngày 01/4/2024 ông N** và bà Hư*** lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ho*** tại Văn phòng công chứng Lê Tấn Qu***. Sau đó ông Ho*** và bà M** lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724, 725 ngày 03/5/2024 do Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng. Việc chuyển nhượng đất chỉ là giả cách của Hợp đồng vay tiền giữa ông Ho*** với bà M**.

Bà Hư*** đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724, 725 ngày 03/5/2024 do Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng. Bà Hư*** cho rằng ông Ho*** có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng. Do bà không có vay nên không có trách nhiệm thanh toán tiền cho nguyên đơn.

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan—Văn phòng Công chứng Lê Nguyễn N** có văn bản số 10 ngày 18/4/2025 trình bày như sau:*

Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Công Thành P** (nay là Văn phòng Công chứng Lê Nguyễn N**) công chứng số 724, 725, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024 là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Bé N** đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến, bị đơn bà Hư*** xin vắng mặt, Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Lê Nguyễn N** có văn bản xin vắng mặt nên đưa ra xét xử theo quy định chung.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu, nguyên đơn xác định lại là yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hư*** (do ông Nguyễn Văn Ho*** đại diện ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc M** được Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng số 724, 725, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024. Buộc ông Nguyễn Văn Ho*** phải

trả số tiền vay 250.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 03/5/2024 đến ngày xét xử 27/8/2025 là 34.500.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 284.500.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử.

Sau khi ông Nguyễn Văn Ho*** trả hết tiền nợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc M** thì bà M** có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hu*** bản chính hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bé N**.

Nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Bé N** và bà Nguyễn Thị Hu*** liên đới cùng ông Ho*** trả số tiền đã vay và lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-Cần Thơ phát biểu:

Về thủ tục: Từ khi thụ lý cho đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự thủ tục tố tụng khác trong quá trình thụ lý, xét xử sơ thẩm đều tuân theo pháp luật quy định và đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc M** về việc tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hu*** (do ông Nguyễn Văn Ho*** đại diện ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc M** được Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng số 724, 725, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024. Buộc ông Nguyễn Văn Ho*** phải trả số tiền vay 250.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 03/5/2024 đến ngày xét xử 27/8/2025 là 34.500.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 284.500.000 đồng.

Sau khi ông Nguyễn Văn Ho*** trả hết tiền nợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc M** thì bà M** có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hu*** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055149, sổ vào sổ cấp GCN: CH01064 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055148, sổ vào sổ cấp GCN: CH01065 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Bé N** và bà Nguyễn Thị Hu*** liên đới cùng ông Ho*** trả số tiền đã vay và lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724, 725 ngày 03/5/2024 do Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi. Quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”, vụ việc thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 2-Cần Thơ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với các bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy các vấn đề như sau:

Giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M** và bị đơn Nguyễn Văn Ho***, ông Ho*** đại diện cho ông Nguyễn Văn N**, bà Nguyễn Thị Hu***, có thỏa thuận ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tự nguyện ký kết ngày 03/5/2024 và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Công Thành P** nay là Văn phòng công chứng Lê Nguyễn N** cùng ngày. Tuy nhiên qua lời trình bày và thừa nhận của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc M** và bị đơn Nguyễn Văn Ho*** thì việc ký hai hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản, với số tiền vay là 250.000.000 đồng. Do đó có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực. Như vậy, có cơ sở để vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 724, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 725, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024 tại Văn phòng công chứng Công Thành P** là phù hợp.

Hợp đồng vay tiền ngày 03/5/2024 được ký giữa ông Nguyễn Văn Ho*** và bà Nguyễn Thị Ngọc M**, số tiền vay là 250.000.000 đồng và thỏa thuận lãi suất 3%/tháng (tương đương 36%/năm), thỏa thuận này đã vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Ho*** phải trả số tiền vay 250.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 03/5/2024 đến ngày 27/8/2025 với mức 20%/năm là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông N**, bà Hu*** liên đới trả số tiền vay, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

Hiện nay, bà M** đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055149, số vào sổ cấp GCN: CH01064 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chính lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055148, số vào sổ cấp GCN: CH01065 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chính lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012 do nguyên đơn đang giữ. Sau khi ông Nguyễn Văn Ho*** trả hết tiền nợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc M** thì bà M** có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hu*** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phù hợp.

[4] Do đó, đề nghị của Vị Kiểm sát viên đề là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn có đơn yêu cầu miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo diện người cao tuổi và được Tòa án chấp nhận miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

[6] Quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, khoản 2 Điều 227, các Điều 235, 244, 254, 264, 266, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc M** về việc tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hu*** do ông Nguyễn Văn Ho*** đại diện ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc

M** được Văn phòng công chứng Công Thành P** công chứng số 724, 725, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2024.

Buộc ông Nguyễn Văn Ho*** phải trả số tiền vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 03/5/2024 đến ngày xét xử 27/8/2025 là 34.500.000 đồng (ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng số tiền phải trả là 284.500.000 đồng (hai trăm tám mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Sau khi ông Nguyễn Văn Ho*** trả hết tiền nợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc M** thì bà M** có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bé N**, bà Nguyễn Thị Hư*** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055149, sổ vào sổ cấp GCN: CH01064 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ055148, sổ vào sổ cấp GCN: CH01065 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 04/11/2011, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bé N** ngày 16/7/2012.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Bé N** và bà Nguyễn Thị Hư*** liên đới cùng ông Ho*** trả số tiền đã vay và lãi suất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tám ứng án phí 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001393 ngày 14/01/2025 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000021 ngày 28/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2-Cần Thơ. Bị đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo diện người cao tuổi.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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:

- Dương sự;
- VKSND khu vực 2-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2-Cần Thơ;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Nguyễn Thị Oanh