TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2025/DS-ST
Ngày 20 - 8 - 2025
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng dân sự vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - VĨNH LONG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Thanh Sáng.
Ông Nguyễn Thanh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2025/TLST - DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1951, địa chỉ: 1 ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là 138/12 ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lê Thị M): Bà Nguyễn Thị Như T, sinh năm: 1982; địa chỉ: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long), (theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 20205); bà T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm: 1979; địa chỉ: 5 ấp S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là 525/11 ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, biên bản phiên họp, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lê Thị M) là bà Nguyễn Thị Như T trình bày: Vào năm 2021, bà Nguyễn Thị Kim Y có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 303m^2, tọa lạc thị trấn C cho bà Lê Thị M với giá 200.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng số chứng thực: 676, Quyển số: 01-SCT/HĐ,GD được chứng thực tại UBND thị trấn C, huyện C (nay là UBND xã C) vào ngày 19/11/2021. Ngoài ra, hai bên còn lập văn bản thỏa thuận chuyển

nhượng toàn bộ tài sản có trên đất là căn nhà diện tích khoảng 180m^2 (nhà gỗ, cột gỗ, vách gỗ, nền lát gạch bông), văn bản này cũng được chứng thực tại UBND thị trấn C, huyện C (nay là UBND xã C) vào ngày 19/11/2021.

Lý do bà Y ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M là do bà Y vay của bà M số tiền 200.000.000đồng vào ngày 12/11/2021, thời hạn vay là 02 (hai) năm kể từ ngày 12/11/2021 đến ngày 11/11/2023, lãi suất thỏa thuận là 4.000.000đồng/tháng (02%/tháng), trã lãi vào ngày 12dl hàng tháng, bà Y có giao cho bà M giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS04542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2025 cho bà Nguyễn Thị Kim Y. Sau đó để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì bà M và bà Y thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021, trường hợp bà Y không có khả năng trả tiền cho bà M thì phải giao nhà và đất cho bà M để cấn trừ vào khoản nợ đã vay.

Từ khi vay cho đến nay thì bà Y không có trả tiền gốc nhưng có trả tiền lãi cho bà M cho đến ngày 20/12/2024. Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Thị Kim Y đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 303m^2, tọa lạc thị trấn C (nay là xã C) do bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại cho bà M số tiền đã nhận là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi vụ án được giải quyết, tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện là 200.000.000đồng x 1,66%/tháng x 06 tháng = 19.920.000đ (mười chín triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả tiền vay, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lê Thị M khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[2] Mặc dù được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Y vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như T có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải và xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và xét xử vắng mặt bà T, bà Y là phù hợp với quy định tại các điều 207, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 12/11/2021, nguyên đơn có cho bị đơn vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số công chứng 2196, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/11/2021, số tiền vay là 200.000.000đồng. Đến ngày 19/11/2021 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng số chứng thực: 676, Quyển số: 01-SCT/HĐ,GD được chứng thực tại UBND thị trấn C, huyện C (nay là UBND xã C) vào ngày 19/11/2021; Văn bản thỏa thuận số chứng thực: 1473, Quyển số: 01-SCT/CK, ĐC được chứng thực tại UBND thị trấn C, huyện C (nay là UBND xã C) vào ngày 19/11/2021. Nguyên đơn thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nói trên. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn xác định không giao tiền chuyển nhượng cho bị đơn, nguyên đơn vẫn chưa nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng và không xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Khi xác lập hợp đồng, nguyên đơn chỉ nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, do đó nguyên đơn phải giao trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 395438, số vào sổ cấp GCN: CS04542, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y ngày 06/4/2021.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền vay: Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền vay 200.000.000đồng (thể hiện bằng Hợp đồng vay tiền số công chứng 2196, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/11/2021) và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Về phía bị đơn, trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều vắng mặt và cũng không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn (mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vẫn vắng mặt) nên bị đơn phải chịu trách nhiệm do việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Về yêu cầu tính lãi: Đây là hợp đồng vay có lãi và có thỏa thuận kỳ hạn trả 02 năm, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Căn cứ quy định tại các Điều 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

Tối cao cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *"Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng".* Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu áp dụng mức lãi suất 1,66%/tháng, kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện là phù hợp nên cần chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau: 200.000.000đồng x 20%/năm (1,666%/tháng) x 08 tháng (từ ngày 20/12/2024 đến 20/8/2025) = 26.656.000đồng.

Đối với tiền lãi đã trả, bị đơn không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu giải quyết đối với tiền lãi đã trả cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M, buộc bà Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M số tiền nợ gốc 200.000.000đồng và tiền lãi 26.656.000đồng, tổng cộng là 226.656.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí 300.000đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí đối với số tiền vay phải trả là 226.656.000đồng x 5% = 11.332.800đồng, tổng cộng 11.632.800đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; các Điều 5, 147, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị M đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Y.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 676 ngày 19/11/2021 và Văn bản thỏa thuận số 1473 ngày 19/11/2021 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn C (nay là UBND xã C) giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Thị Kim Y vô hiệu.

[1.2] Buộc buộc bà Nguyễn Thị Kim Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M số tiền nợ gốc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và tiền lãi là 26.656.000đ (hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng), tổng cộng là 226.656.000đ (hai trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

[1.3] Bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 395438, số vào sổ cấp GCN:

CS04542, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y ngày 06/4/2021.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

[2.2] Bà Nguyễn Thị Kim Y có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.632.800đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn tám trăm đồng).

[3] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bà Lê Thị M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị Kim Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị đối với bản án: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long nhận được bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KTr,TT&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Vp, Bp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Tuyền