TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2025/DS-ST
Ngày: 29/7/2025
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 KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP

- 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. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 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 16/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Lê Thị Phương Q, sinh năm 1997, (có mặt);
Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp.
- *Bị đơn*: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1965, (có mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Nay là ấp B, xã N, tỉnh Đồng Tháp.
- *Cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C;
Nay là Văn phòng C1, (có đơn xin vắng mặt);
Địa chỉ: Số 334 M, khu phố 1, phường 4, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.
Nay là khu phố 1, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ghi ngày 13/02/2025 và đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/5/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Lê Thị Phương Q trình bày:***

Vào năm 2018, chị và ông Bùi Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất với giá là 80.000.000 đồng. Ngày 16/8/2018, chị và ông T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 19/6/2020, chị được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động xác nhận tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03495 ngày 01/8/2018. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đến nay ông T vẫn ở trên thửa đất này mà chưa di dời đồ để trả nhà đất cho chị. Do đó chị khởi kiện yêu cầu ông Bùi Thanh T trả cho chị thửa đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất.

Ngày 16/5/2025, chị Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị với ông Bùi Thanh T vào ngày 16/8/2018. Đồng thời chị yêu cầu ông Bùi Thanh T trả cho chị số tiền 200.000.000 đồng (Trong đó, số tiền ông T đã nhận là 80.000.000 đồng và tiền lãi là 120.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, chị Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị với ông T vào ngày 16/8/2018 là vô hiệu. Đồng thời chị yêu cầu ông Bùi Thanh T trả cho chị số tiền vốn vay là 80.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật là 20%/năm tính từ ngày 16/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**** Theo bản tự khai ngày 14/4/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Thanh T trình bày:***

Để đảm bảo cho việc ông vay số tiền 80.000.000 đồng nên vào ngày 16/8/2018, ông với chị Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1) công chứng số 02453, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Thực tế, ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Q. Hiện ông vẫn đang quản lý sử dụng nhà và đất trên.

Nay ông thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông với chị Lê Thị Phương Q vào ngày 16/8/2018 đối với thửa

đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Ông đồng ý trả cho chị Q số tiền vốn là 80.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất là 20%/năm tính từ ngày 16/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, nhưng do hoàn cảnh kinh tế gia đình quá khó khăn nên ông xin trả dần mỗi tháng trả 1.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

**** Theo tờ tường trình ngày 18/6/2025, Văn phòng C1 trình bày:***

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 02453, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 16/8/2018 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.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Ghi nhận sự thỏa thuận của chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T về việc thống nhất tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T đã ký đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1) công chứng số 02453, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2018 là vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Thanh T trả cho chị Lê Thị Phương Q số tiền vốn là 80.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 16/8/2018 đến ngày Tòa án xét xử, ngay 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, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy, cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Chị Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông T đã ký ngày 16/8/2018 là vô hiệu. Đồng thời, chị Q yêu cầu ông T trả lại số tiền vốn vay là 80.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy

định tại Điều 5 và 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: Nguyên đơn chị Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại số tiền vay. Bị đơn anh ông T có địa chỉ tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã N, tỉnh Đồng Tháp). 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 khu vực 4 – Đồng Tháp.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Xét yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T đã ký vào ngày 16/8/2018 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/8/2018 chỉ là giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản với số tiền là 80.000.000 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. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn thống nhất tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T đã ký vào ngày 16/8/2018 vô hiệu là phù hợp theo Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Do 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 đất và giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Đồng thời các bên đương sự cũng không có yêu cầu bồi thường thiệt hại xảy ra đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3.2. Xét giao dịch vay tiền giữa chị Q với ông T thấy rằng, tại phiên tòa chị Q và ông T đã thỏa thuận thống nhất với nhau được số tiền vốn và lãi mà ông T phải trả cho chị Q là 80.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 16/8/2018 đến thời điểm xét xử (Ngày 29/7/2025) là: 80.000.000 đồng x 20% x 06 năm 11 tháng 13 ngày = 111.236.000 đồng. Như vậy, ông T có nghĩa vụ trả cho chị Q tổng cộng số tiền là 191.236.000 đồng. Xét việc thỏa thuận này của các bên đương sự là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 191.236.000 đồng, không được chị Q đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ Điều 466 của Bộ luật dân sự năm

2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Q, buộc ông T phải trả cho chị Q số tiền 191.236.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] 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.

[5] 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. Nhưng do bị đơn ông T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và 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 227, khoản 1 Điều 228, Điều 246, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 và 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T về việc thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Phương Q với ông Bùi Thanh T đã ký đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp B, xã N, tỉnh Đồng Tháp), hợp đồng được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1) công chứng số 02453, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2018 là vô hiệu.

Ông Bùi Thanh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ 26, diện tích 300m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp B, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

2. Buộc ông Bùi Thanh T trả cho chị Lê Thị Phương Q số tiền 111.236.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị Lê Thị Phương Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi Thanh T 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.

3. Về án phí:

- Ông Bùi Thanh T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho chị Lê Thị Phương Q số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003012 ngày 07/3/2025 và biên lai thu số 0003398 ngày 16/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4. 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 tống 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 thoả 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, 7a, 7b 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 Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mỹ Nhanh