

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10-TÂY NINH**

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

Bản án số: 136/2025/DS-ST

Ngày: 20-8-2025

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 10- TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Lại;
2. Bà Nguyễn Xuân Thuỷ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo Quyên, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10-Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10-Tây Ninh tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn **Lâm Thuý Vi**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10-Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2025/TLST-DS ngày 14 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 139/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Bà Lê Thị D, sinh năm 1974; Địa chỉ: số D, đường số A, Trần Văn T1, khu phố B, phường B, tỉnh Tây Ninh (Văn bản uỷ quyền ngày 06/02/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1992; Địa chỉ: ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); Địa chỉ: Số C, đường P, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Thanh H-chức vụ: Trưởng phòng Công chứng. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị T và người đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Thị D trình bày:***

Qua người môi giới giới thiệu nên vào ngày 24/9/2024 bà Hồ Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ quyền sử dụng thửa đất số 636, tờ bản đồ số 16, diện tích 575,3m² (đất ở tại nông thôn 50m² + đất trồng cây hàng năm khác 525,3m²) tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ 127903, sổ vào sổ cấp GCN: CS07236, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/12/2018 và căn nhà tường cấp 4 đã cũ xây trên thửa đất này, giá chuyển nhượng nhà đất là 400.000.000 đồng. Hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8973, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C (có hình chụp ông Đ ký tên).

Cùng ngày 24/09/2024, bà T đã đưa đủ số tiền 400.000.000 đồng, ông Đ có ký tên xác nhận. Hai bên có thỏa thuận bà T cho ông Đ ở lại trên nhà, đất trong thời gian 30 ngày (từ ngày 24/9/2024 cho đến ngày 24/10/2024) để ông Đ có thời gian tìm nhà khác ở và dọn đồ đạc đi, rồi giao lại nhà đất cho bà T sử dụng. Ông Đ có viết cam kết và ký tên, lăn tay mặt sau giấy nhận tiền bán đất ngày 24/9/2024 với nội dung trong thời gian 30 ngày này nếu ông Đ có tiền sẽ trả lại cho bà T số tiền 400.000.000 đồng và lãi thỏa thuận là 5%/tháng để chuộc lại nhà, đất.

Gần đến ngày giao nhà đất, ông Đ năn nỉ xin bà T cho gia hạn thêm 01 tháng nữa để gom tiền chuộc lại nhà đất này bằng cách ông Đ sẽ thế chấp giấy đất này cho ngân hàng để vay tiền trả lại cho bà T số tiền 400.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi 5%/tháng, bà T cũng đồng ý.

Do vậy, sáng ngày 28/11/2024 ông Đ và bà T cùng đi đến Văn phòng C ký “Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã ký ngày 24/09/2024. Sau đó ông Đ và bà T cùng đi đến Ngân hàng N chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh và Ngân hàng B - Chi nhánh H1, tỉnh Tây Ninh hỏi thủ tục thế chấp giấy đất này để vay số tiền 450.000.000 đồng thì cán bộ tín dụng của ngân hàng T2 và thông báo ông Đ bị nợ xấu nên không cho vay hoặc nếu có vay thì chỉ vay được tối đa số tiền 250.000.000 đồng từ Ngân hàng N chi nhánh huyện C.

Ngoài nhà đất này ra, ông Đ không còn tài sản nào khác nên ông Đ nói với bà T là không có tiền chuộc đất nữa mà bán đứt nhà đất này cho bà T và hứa sẽ dọn đồ đạc ra, giao nhà đất này cho bà T sử dụng. Đến chiều cùng ngày 28/11/2024 bà T và ông Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với nhà, quyền sử dụng thửa đất số 636 nêu trên với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng (có hình chụp ông Đ ký tên).

Bà T khẳng định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 636 này là có thật trên cơ sở tự nguyện của hai bên, không bên nào bị lừa dối hay bị ép buộc, trình tự thủ tục chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành; giá chuyển nhượng nhà đất cũng gần bằng với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

Ngày 20/12/2024 bà Hồ Thị T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18355 đối với thửa đất 636, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay bà T đang giữ bản chính giấy tờ đất, không thực hiện giao dân sự khác đối với phần đất này.

Từ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay thì ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý sử dụng nhà, đất. Bà T đến nhà ông Đ yêu cầu bàn giao tài sản nhiều lần nhưng ông Đ vẫn không giao nhà, đất cho bà và ông Đ cũng không trả cho bà bất cứ khoản tiền nào.

Việc ông Đ trình bày vào ngày 21/4/2024 có vay tiền của bà T với số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng, không có thỏa thuận lãi suất, khi nào có tiền mới trả nợ cho bà Hồ Thị T là sai sự thật. Nay ông Đ chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng thì bà T không đồng ý.

Nay bà T yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn Đ giao cho bà T quyền sử dụng thửa đất số 636, tờ bản đồ số 16, diện tích 575,3m² (đất ở tại nông thôn 50m² + đất trồng cây hàng năm khác 525,3m²) tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh và căn nhà tường cấp 4 đã cũ xây trên thửa đất này để bà T sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh C cấp ngày 20/12/2024 cho bà T đứng tên. Bà T không tranh chấp cây trồng, vật dụng, đồ đạc trên thửa đất 636.

*** Tại biên bản làm việc ngày 22/5/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:** Ông Đ có vay của bà T số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, khi nào có tiền thì ông Đ sẽ trả nợ cho bà T. Để đảm bảo tiền vay, bà T buộc ông Đ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 636, tờ bản đồ 16 tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho bà T. Ông đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của bà T và vẫn đang sinh sống trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay. Ông không bán nhà, đất cho bà T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và đồng ý trả lại cho bà T số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng, xin không trả lãi; đề nghị Toà án xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày:**

Trình tự, thủ tục và nội dung công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị T đối với thửa đất 636, tờ bản đồ 16 tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014, các bên tham gia giao dịch đầy đủ, đã đọc lại Hợp đồng, đồng ý ký tên. Văn phòng C không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và đại diện Văn phòng C vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh tại phiên toà:

+ Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 463, 466, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ giao quyền sử dụng thửa đất số 636, tờ bản đồ số 16, diện tích 575,3m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà ở trên đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị T đối với quyền sử dụng thửa đất 636, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị T số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự và nội dung vụ án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”; Toà án nhân dân khu vực 10-Tây Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 463, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và đại diện Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Hồ Thị T yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn Đ giao quyền sử dụng thửa đất số 636, tờ bản đồ số 16, diện tích 575,3m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1). Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18355 ngày 20/12/2024 cho bà Hồ Thị T đứng tên chủ sử dụng đất. Bà T không tranh chấp cây trồng, vật dụng, đồ đạc trên thửa đất 636.

Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông Đ đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[2.2] Theo Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng Đ Chi nhánh C ngày 29/4/2025 thể hiện tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất 636, tờ bản đồ số 16, diện tích 575,3m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Phần đất có diện tích 575,3m² có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa 580 dài 11,34m; Hướng Đông giáp thửa 637 dài 45,78m; Hướng Tây giáp thửa 635 dài 45,94m; Hướng Nam giáp đường đất dài 13,77m.

+ Căn nhà ở cấp 4A kết cấu móng gạch bê tông cốt thép, tường gạch không tô, cột trụ xi măng; phía trước có 01 mái che khung sắt tiền chế mái tole, không vách nền xi măng.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 22/5/2025 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền trên đất là 580.211.911 đồng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án cho thấy lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn có sự mâu thuẫn với nhau. Phía nguyên đơn trình bày ông Đ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng thửa đất 636 nêu trên cho bà T với giá 400.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 là có thật, bà T đã giao đủ số tiền

400.000.000 đồng cho ông Đ theo biên bản giao nhận tiền ngày 24/9/2024. Tuy nhiên ông Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà, thửa đất 636 nêu trên đã ký kết với bà T chỉ là hình thức đảm bảo cho việc ông Đ vay của bà T số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng. Nay ông Đ không đồng ý giao nhà, đất chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng, xin không trả tiền lãi.

[2.4] Tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện:

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Hồ Thị T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8973, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng C với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng thửa đất 636, tờ bản đồ 16 và tài sản gắn liền trên thửa đất tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Bên A (ông Đ) có nghĩa vụ giao đất sau khi hợp đồng được ký tên, đóng dấu. Bên B (bà T) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Thuế, phí liên quan do hai bên tự thỏa thuận.

- Biên bản giao nhận tiền ngày 24/9/2024 thể hiện bà T có giao cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng mua nhà, đất. Phía mặt sau có nội dung ông Nguyễn Văn Đ xin ở lại 30 ngày kể từ ngày 24/9/2024 đến ngày 24/10/2024 sẽ giao nhà, đất cho bà Hồ Thị T.

Sau khi giao tiền ngày 24/9/2024, bà T vẫn không làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng thửa đất 636 và đồng ý cho ông Đ chuộc lại nhà, đất điều này chứng minh các bên không có chuyển nhượng nhà, thửa đất 636 trên thực tế.

- Đến ngày 28/11/2024 ông Đ và bà T ký kết văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10964, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung các bên đồng ý chấm dứt toàn bộ và vô điều kiện Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 8973, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024. Các bên đã giao và nhận đầy đủ toàn bộ giấy tờ trước đây, mọi vấn đề có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã tự giải quyết xong. Như vậy nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng số 8973 và nội dung biên bản giao nhận tiền ngày 24/9/2024 được ký kết giữa ông Đ và bà T đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên vào ngày 28/11/2024.

[2.5] Sau khi ông Đ không vay được tiền trả cho bà T, cùng trong ngày 28/11/2024 ông Đ ký kết lại với bà T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C với nội dung hoàn toàn giống với nội dung hợp đồng công chứng số 8973, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 đã ký kết trước đây.

Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 400.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá trị nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng theo xác minh là 526.821.500 đồng.

- Nội dung thỏa thuận theo biên bản giao nhận tiền ngày 24/9/2024 bà T giao cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng và ông Đ đồng ý giao nhà, đất vào ngày 24/10/2024 các bên đã chấm dứt theo nội dung văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10964, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024.

Sau khi ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967 ngày 28/11/2024, giữa ông Đ và bà T không thể hiện biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng đất mới hoặc nội dung thỏa thuận mới giữa các bên về việc giao nhà, đất.

- Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967, sau khi ký kết hợp đồng ngày 28/11/2024 ông Đ có nghĩa vụ phải giao nhà, đất nhưng từ thời điểm đó cho đến nay ông Đ vẫn sinh sống trên nhà, đất, chưa bàn giao nhà, đất cho bà T.

- Mặt khác, trong đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2025, phía nguyên đơn bà T có trình bày *“trong thời gian từ ngày 24/9/2024 cho đến ngày 24/10/2024 nếu ông Đ có tiền sẽ trả lại cho tôi số tiền gốc và lãi xin chuộc lại đất. Tôi đồng ý nên hai bên chưa ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Gần đến ngày giao đất ông Đ năn nỉ xin tôi gian hạn thêm 01 tháng nữa để gom tiền chuộc lại nhà, đất này, tôi đồng ý...”*. Ngày 24/9/2024 và ngày 28/11/2024 ông Đ và bà T đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 636 cùng nội dung giống nhau, phía bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền nợ gốc cho nguyên đơn. Điều này cho thấy ý chí các bên không chuyển nhượng đất trên thực tế.

[3] Từ những phân tích nêu tại mục [2] Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10967, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị T đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 636, tờ bản đồ 16 tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc ông Đ vay tiền của bà T nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10967, đến ngày 20/12/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18355 cho bà T đứng tên chủ sử dụng thửa đất 636. Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 vô hiệu thì ông Đ vẫn được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng thửa đất 636 và tài sản gắn liền trên đất; ông Đ có trách

nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng thửa đất 636 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T buộc ông Nguyễn Văn Đ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 636, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh).

[4] Tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực....*”.

- Về nợ gốc: Ông Đ thừa nhận có vay của bà T số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng, có biên bản giao nhận tiền ngày 24/9/2024 đến nay ông Đ chưa trả khoản tiền nào cho bà T nên xác định nợ gốc ông Đ còn bà T là 400.000.000 đồng.

- Về lãi suất: Ông Đ trình bày khi vay tiền không thỏa thuận lãi suất, bà T cho rằng số tiền 400.000.000 đồng không phải là tiền vay nên xác định các bên có mâu thuẫn về lãi suất. Vì vậy mức lãi suất được tính 10%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiền lãi được tính kể từ ngày 24/9/2024 dương lịch cho đến ngày Tòa án xét xử - ngày 20/8/2025 dương lịch là: 400.000.000 đồng x 10%/năm x 10 tháng 27 ngày = 36.333.332 đồng, *làm tròn số thành 36.333.000 đồng*.

Nên cần buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị T tổng số tiền 436.333.000 (*Bốn trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn*) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi là **36.333.000 đồng**.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.580.000 đồng gồm chi phí xem xét thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ. Ghi nhận bà T đã nộp xong chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Hồ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà T đã nộp.

+ Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí có giá ngạch về nghĩa vụ trả nợ vay đối với số tiền 436.333.000 đồng là: 20.000.000 đồng + 4% x (436.333.000 đồng – 400.000.000 đồng) = 21.453.320 đồng, *làm tròn số thành 21.453.000 đồng*.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về *”Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Đ giao cho bà Hồ Thị T quyền sử dụng thửa đất và nhà ở gắn liền trên thửa đất 636, tờ bản đồ 16 toạ lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh).

2. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967, quyền số: 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị T đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 636, tờ bản đồ 16 toạ lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 636 nêu trên; ông Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 636 nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định này của bản án.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị T tổng số tiền 436.333.000 (*bốn trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn*) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng và tiền lãi **36.333.000** (*ba mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị T phải chịu số tiền 3.580.000 (*Ba triệu, năm trăm tám mươi nghìn*) đồng chi phí tố tụng, ghi nhận bà T đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Hồ Thị T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà đã nộp số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tại Biên lai thu số 0010413 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Tây Ninh. Ghi nhận bà T đã nộp xong tiền án phí.

+ Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu số tiền 21.453.000 (*Hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn*) đồng án phí.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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.

7. 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 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:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND KV10 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Bùi Thị Liên