

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH N

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

Bản án số: 93/2025/DS-ST

Ngày: 30-5-2025.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Cẩm Ly.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Minh Hoàng;

2/ Ông Võ Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Đức Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh N.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh N tham gia phiên tòa: bà Võ Lê Trúc Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 684/2024/TLST-DS ngày 19-12-2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** bà Đào Thị Hồ V, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Ấp H, xã C, huyện D, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1994; địa chỉ: số nhà 13, Tổ 16, ấp P, xã T, thị xã H, tỉnh N (có mặt).

*** Bị đơn:** ông Trần Văn M, sinh năm: 1969, bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp T, xã TT, thành phố T, tỉnh N (ông M có mặt, bà N vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 05-5-2023 bà V, ông P có cho bà N, ông M vay số tiền 250.000.000 đồng với mục đích trồng trọt. Thỏa thuận thời hạn cho vay là 6 tháng, lãi suất

2%/tháng, tuy nhiên trong giấy thỏa thuận không ghi về lãi suất. Khi cho vay bà V, ông P có yêu cầu ông M, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thanh Trung, xã Thanh Tân, thành phố T, tỉnh N. Lý do của việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là vì ông M, bà N khi vay tiền của bà V, ông P có nói là sẽ thế chấp quyền sử dụng đất này cho bà V, ông P để làm tin, trường hợp mà không trả được nợ thì sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà V, ông P để trừ nợ. Trường hợp trả được nợ thì bà V, ông P sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ông M với vợ chồng bà V có lập văn bản thỏa thuận để cam kết về vấn đề này. Sau khi vay tiền vợ chồng ông M có trả cho vợ chồng bà V được 2 lần với số tiền lãi là 10.000.000 đồng cho đến nay không trả được khoản nợ nào khác.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng bà V yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tuy nhiên sau đó bà V, ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông M, bà N trả số tiền nợ vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 05-5-2023 đến ngày hôm nay là 86.280.000 đồng (đã trừ 10.000.000 đồng tiền lãi mà bà N, ông M đã trả cho bà V ông P trước đây). Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông P với bà N, ông M vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay. Tuy nhiên bà V ông P yêu cầu được ưu tiên thanh toán trên phần đất mà bà N, ông M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, ông P vì khi cho vay tiền ông M có cam kết là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà V, ông P để làm tin.

** Bị đơn ông Trần Văn M trình bày:*

Ông thừa nhận vợ chồng ông có vay của bà V, ông P số tiền 250.000.000 đồng, từ ngày vay đến nay vợ chồng ông đã trả cho bà V ông P được số tiền lãi là 20.000.000 đồng, tuy nhiên tại tòa thì phía nguyên đơn không thừa nhận, chỉ thừa nhận là có nhận của vợ chồng ông số tiền 10.000.000 đồng tiền lãi, vợ chồng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc này nên vợ chồng ông đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn là đã trả 10.000.000 đồng tiền lãi. Khi vay tiền hai bên thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, không ghi vào giấy thỏa thuận, chỉ thỏa thuận miệng. Nay vợ chồng bà V yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền 250.000.000 đồng tiền gốc thì vợ chồng ông đồng ý trả. Còn đối với yêu cầu tính lãi thì vợ chồng ông yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông P, bà V thì đúng như lời trình bày của đại diện ông P, bà V tại tòa. Đây là hợp đồng giả tạo và vợ chồng ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Còn đối với yêu cầu của bà V, ông P ưu tiên dùng phần đất này của vợ chồng ông để ưu tiên thanh toán khoản tiền nợ của vợ chồng ông thì ông không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu ý kiến:

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà N vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đào Thị Hồ V và ông Nguyễn Văn P đối với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông P với ông M, bà N vô hiệu do giả tạo. Buộc bà V, ông P có trách nhiệm trả cho ông M, bà N số tiền vay 250.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 10%/năm tính từ ngày vay đến ngày xét xử, xem xét khấu trừ số tiền lãi 10.000.000 đồng đã nhận.

Về án phí: đề nghị tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: bà Nguyễn Thị Mỹ N có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05-5-2023 tại Văn phòng Công chứng N giữa ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N với ông Nguyễn Văn P, bà Đào Thị Hồ V đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thanh Trung, xã Thanh Tân, thành phố T, tỉnh N thì thấy rằng: quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo để che dấu hợp đồng vay. Thực tế bà V, ông P có cho ông M, bà N vay số tiền 250.000.000 đồng nhưng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin và phòng trường hợp ông M, bà N không trả được nợ thì dùng quyền sử dụng đất này để trả nợ cho bà V, ông P. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng vay tài sản giữa bà V, ông P với ông M, bà N có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét Hợp đồng vay tài sản giữa bà V, ông P với bà N, ông M thì thấy rằng:

các bên đương sự thống nhất thừa nhận ngày 05-5-2023 vợ chồng ông M, bà N vay của của vợ chồng bà V, ông P số tiền gốc là 250.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông M đồng ý cùng với vợ là bà N trả cho vợ chồng bà V ông P số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng nên ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn theo lãi suất 20%/năm kể từ ngày 05-5-2023 thì thấy rằng: Các bên thừa nhận đây là hợp đồng vay có lãi, tuy nhiên có mâu thuẫn và tranh chấp về lãi suất do đó cần áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm tức là 0,83%/tháng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền lãi tính lãi suất là 20%/năm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi suất, số tiền lãi mà bị đơn cần phải trả là:

$250.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} = 51.525.000 \text{ đồng}.$

Trong đó hai bên đã thống nhất là ông M bà N đã trả cho nguyên đơn được 10.000.000 đồng tiền lãi do đó, ông M, bà N còn phải trả thêm cho vợ chồng bà V, ông P số tiền lãi là 41.525.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 86.280.000 đồng (tính theo lãi suất 20%/năm) là không có căn cứ, chấp nhận một phần đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn được ưu tiên thanh toán đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố T, tỉnh N là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ như các bên đã thống nhất thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản tuy nhiên việc thế chấp này chưa tuân thủ quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2023. Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2023 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*. Do đó không có căn cứ chấp nhận của nguyên đơn về việc ưu tiên thanh toán đối với quyền sử dụng đất mà bị đơn đang đứng tên.

Cần buộc Vân, ông P phải trả lại cho bà N, ông M 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE997879, sổ vào sổ cấp giấy số H00770/TT do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh nay là thành phố T cấp ngày 04-7-2006 cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên.

[6] Từ những phân tích nêu trên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh N.

[7] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí, nguyên đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự, Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Hồ V, ông Nguyễn Văn P đối với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05-5-2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn giữa ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N với ông Nguyễn Văn P, bà Đào Thị Hồ V đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố T, tỉnh N vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đào Thị Hồ V, ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE997879, số vào sổ cấp giấy số H00770/TT do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh nay là thành phố T cấp ngày 04-7-2006 cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên.

1.3. Buộc ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho bà Đào Thị Hồ V, ông Trần Văn Phước số tiền gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 41.525.000 đồng, tổng cộng là 291.525.000 đồng (Hai trăm chín mươi một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Hồ V, ông Nguyễn Văn P về việc ưu tiên xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố T, tỉnh N do ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên chủ sử dụng đất để thu hồi nợ.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Hồ V, ông Nguyễn Văn P đối với yêu cầu ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị Mỹ N trả số tiền lãi 44.755.000 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 14.576.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn P, bà Đào Thị Hồ V phải chịu 2.238.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 8.106.000 đồng theo Biên lai thu số

0003842 ngày 18-12-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, ông P, bà V được nhận lại 5.868.000 đồng.

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 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.

3. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh N trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THA DS
thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

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

Nguyễn Thị Cẩm Ly