TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2025/DS-ST
Ngày: 17 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ánh Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tua.

2. Ông Võ Xuân Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Phước Lộc - Thư ký viên, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 72/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lý Nguyễn Trung N; sinh năm: 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ (Số B, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ cũ).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Dương Minh L; sinh năm: 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, khu vực Bình Thường A, phường L, thành phố Cần Thơ.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày

21/10/2024).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị H; sinh năm: 1952. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Lê N1; sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, Ấp H, xã H, tỉnh An Giang (Tổ A, Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang cũ).

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2024).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng C1). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N trình bày:

Trước đây, thông qua mối quan hệ họ hàng, bà con, nên ông Lý Nguyễn Trung N có cho bà Lê Thị H vay số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Để đảm bảo khoản vay, bà H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 và giao cho ông N giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00670. Sau đó, đến ngày 04/01/2021, bà H có mượn ông N thêm số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Do đó, tổng số tiền bà H mượn ông N là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày mượn tiền, bà H chưa trả cho ông N tháng tiền lãi nào và liên tục trì hoãn thời hạn trả nợ. Sau nhiều lần làm việc tại Tổ hoà giải Ấp A và Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang vào ngày 14/8/2024 tại Biên bản hoà giải của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang thì bà H đã đồng ý trả số tiền gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và tính lãi suất theo quy định là 10%/năm tính từ năm 2021 đến thời điểm hoà giải là 42 tháng = 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) trong thời gian hết tháng 8/2024 phải trả đủ. Tuy nhiên, đến nay bà H vẫn chưa trả số tiền nêu trên.

Bên cạnh đó, trong quá trình tố tụng phía bị đơn là bà H cũng có yêu cầu phản tố, nội dung thừa nhận có vay mượn từ ông N số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị H phải giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số: 515, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 405m² (CLN), đất tọa lạc tại: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: BI 893892, số vào sổ cấp GCN: CH00670 ngày 25/7/2012, xác nhận chỉnh lý lần cuối ngày 09/6/2022 cho ông N.

Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 01/4/2025, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lê Thị H phải trả cho ông Lý Nguyễn Trung N số tiền gốc đã vay là: 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 04/01/2021 với mức lãi suất 10%/năm cho đến khi bà H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, tạm tính đến ngày 24/3/2025 là: 253.315.068 đồng (hai trăm năm mươi ba triệu ba trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng). Tổng số tiền yêu cầu bà H phải trả là: 853.315.068 đồng (tám trăm năm mươi ba triệu ba trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng). Ngoài ra, cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 515, tờ bản đồ số: 05, đất tọa lạc tại: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 405m² (CLN) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Nguyên đơn thống nhất với ý kiến của bị đơn về việc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nợ đã vay là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và thống nhất yêu cầu khấu trừ số tiền 181.000.000 đồng mà bị đơn đã trả vào nợ lãi. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vô hiệu vì là hợp đồng giả tạo; hủy phần chỉnh lý sang tên vào ngày 09/6/2022 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N thì nguyên đơn thống nhất. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: "Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 515, tờ bản đồ số: 05, đất tọa lạc tại: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 405m² (CLN) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ". Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý ông N sẽ giao lại cho

bà Lê Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BI 893892, số vào sổ: CH00670, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/7/2012, tên người sử dụng đất Lê Thị H để bà Lê Thị H thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 01/6/2020, bà Lê Thị H có vay của ông Lý Nguyễn Trung N số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất là 5%/tháng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay bà H có thế chấp cho ông N phần đất tại thửa đất số 515, diện tích 405m2 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00670. Sau đó, bà H và ông N có ra văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên để làm tin. Đến ngày 04/01/2021 bà H có tiếp tục vay của ông N số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất là 5%/ tháng. Tổng cộng số tiền bà H vay là 600.000.000 đồng. Từ khi vay cho đến nay thì bà H đóng lãi cho ông N được số tiền 211.000.000 đồng thì không có khả năng đóng nữa. Sau khi bà H không còn khả năng đóng tiền lãi nữa thì ông N đi làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng phần đất trên của bà H và ông N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên phần đất trên cho ông N ngày 9/6/2022. Bà H xác định bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền, mà không phải chuyển nhượng đất cho ông N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay, vì trên thực tế bà H không có giao đất và cũng không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông N, mà chỉ nhận 600.000.000 đồng tiền vay.

Nay bà H yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vì là hợp đồng giả tạo; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên vào ngày 9/6/2022; công nhận phần đất thuộc thửa đất số 515, diện tích 405m^2 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho bà H; đối với số tiền 600.000.000 đồng bà H đã vay thì nếu ông N có yêu cầu trả lại thì bà H đồng ý trả lại số tiền 600.000.000 đồng theo quy định pháp luật. Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn thống nhất xác định thời điểm xác lập hợp đồng vay tài sản là vào ngày 29/5/2020 là 400.000.000 đồng và ngày 19/3/2022 với số tiền vay 200.000.000 đồng. Tổng nợ vay là 600.000.000 đồng.

Bị đơn thống nhất trả lãi cho nguyên đơn với thời gian bắt đầu tính lãi là từ ngày 04/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm của số tiền nợ vay.

Bị đơn thống nhất xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn tiền chênh lệnh với tổng số tiền là 181.000.000 đồng và đề nghị khấu trừ số tiền mà bị đơn đã trả vào tiền nợ lãi của bị đơn. Ngoài ra bị đơn còn trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng tiền lãi nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu: "Công nhận phần đất thuộc thửa đất số 515, diện tích 405m^2 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho bà H"; thay đổi yêu cầu phản tố: "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên vào ngày 9/6/2022" thành: "Hủy nội dung chỉnh lý trang 04 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên vào ngày 9/6/2022".

Tại Văn bản ngày 13/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Vào ngày 01/6/2020 Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn Phòng C1 công chứng số 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HDDGD ngày 01/6/2020 được lập giữa Bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N Đó là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên tham gia giam dịch từ yêu cầu các bên Văn phòng công chứng đã tiến hành công chứng hợp đồng giao dịch nêu trên thành phần hồ sơ như sau: Phiếu yêu cầu công chứng, Giấy tờ tùy thân của bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Lê Thị H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Trước khi cho các bên ký vào hợp đồng công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cho các bên hiểu đồng ý đã ký vào từng trang trước mặt công chứng viên theo quy định về pháp luật dân sự. Căn cứ theo quy định tại điều 205; 206; 398 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167; 168; 169; 188 Luật Đất Đai năm 2013. Chính vì vậy, Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do có hành vi che giấu một hành vi khác để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng hành vi nêu trên công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, văn phòng đề nghị tòa tiến hành giải quyết vụ án theo trình tự thủ của pháp luật và đề nghị Tòa án cho Văn

phòng xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: 1. Bản tự khai. 2. Căn cước công dân của nguyên đơn (bản sao). 3. Văn bản thỏa thuận (bản phô tô). 4. Biên bản cam kết (bản phô tô). 5. Hợp đồng ủy quyền. 6. Hồ sơ hòa giải ở cơ sở. 7. Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung. 8. Bản tự khai bổ sung. 9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00670 (bản phô tô).

Bị đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: 1. Đơn phản tố. 2. Bản tự khai. 3. Văn bản thỏa thuận (bản chính). 4. Giấy ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: 1. Văn bản ngày 13/8/2025. 2. Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng (bản phô tô). 3. Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (bản sao).

Tòa án thu thập các tài liệu, chứng cứ: 1. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. 2. Trích đo bản đồ địa chính số 77/CHK ngày 20/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ. 3. Công văn số 72/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 14/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang và hồ sơ kèm theo.

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Không có.

Nội dung đã được các đương sự thống nhất:

Bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn số tiền nợ đã vay là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định lãi suất của hợp đồng vay là 10%/năm. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Tòa án xét xử và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vì là hợp đồng giả tạo; hủy phần chỉnh lý sang tên vào ngày 09/6/2022 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N; nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Các đương sự thống nhất xác định thời điểm xác lập hợp đồng vay tài sản là vào ngày 29/5/2020 là 400.000.000 đồng và ngày 19/3/2022 với số tiền vay 200.000.000 đồng. Tổng nợ vay là 600.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất bị đơn trả lãi cho nguyên đơn với thời gian bắt đầu tính lãi là từ ngày 04/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm của số tiền nợ vay.

Các đương sự thống nhất xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn tiền chênh lệnh với tổng số tiền là 181.000.000 đồng và đồng ý khấu trừ số tiền mà

bị đơn đã trả vào tiền nợ lãi của bị đơn.

Nội dung không được các đương sự thống nhất: Nguyên đơn không thừa nhận bị đơn đã trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng tiền lãi do không có chứng cứ chứng minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Buộc bị đơn bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N số tiền nợ vay là 701.166.667 đồng, bao gồm nợ gốc 600.000.000 và nợ lãi 101.166.667 đồng.

+ Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng tại tại Văn phòng C1 ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, diện tích 405m^2, tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

+ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

+ Về án phí: Buộc nguyên đơn và bị đơn chịu 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 đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo các hợp đồng vay tài sản được xác lập vào vào ngày 29/5/2020 và ngày 19/3/2022. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ, nay là xã V, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào quan hệ pháp luật tranh chấp và quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

Về thủ tục tố tụng:

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Hải Y vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 515, tờ bản đồ số: 05, đất tọa lạc tại: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 405m² (CLN) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ"; người đại diện hợp pháp của bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu "Công nhận phần đất thuộc thửa đất số 515, diện tích 405m^2 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho bà H". Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và việc rút một phần yêu cầu phản tố của người đại diện hợp pháp của bị đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đã rút. Nguyên đơn và bị đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với yêu cầu đã rút theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố: "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên vào ngày 9/6/2022" thành: "Hủy nội dung chỉnh lý trang 04 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Nguyễn Trung N được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý sang tên vào ngày 9/6/2022". Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu phản tố của người đại diện hợp pháp của bị đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng vay tài sản (tiền) giữa các bên được xác lập vào ngày 29/5/2020 và ngày 19/3/2022; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng ngày 01/6/2020, chỉnh lý sang tên vào ngày 09/6/2022 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[7] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn và lời khai thống nhất của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, có đủ cơ sở để xác định: Vào ngày 01/6/2020, bị đơn bà Lê Thị H có vay của nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N số tiền 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay bà H có thế chấp cho ông N phần đất tại thửa đất số 515, diện tích 405m^2 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00670, hợp đồng được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Đến ngày 04/01/2021 bà H có tiếp tục vay của ông N số tiền 200.000.000 đồng. Do sau khi vay tiền bà H không có khả năng trả nợ gốc và lãi cho ông N nên ông N đã làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất nêu trên theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị H sang cho ông Lý Nguyễn Trung N vào ngày 09/6/2022. Ông N và bà H thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo, mục đích để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông N và bà H; trên thực tế bà H không giao quyền sử dụng đất cho ông N và ông N cũng không giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Căn cứ vào đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và nội dung Biên bản hoà giải ngày 14/8/2024 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang thì từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho đến ngày giải quyết vụ án, bà H vẫn chưa giao quyền sử dụng đất (và căn nhà trên đất) cho ông N. Vì vậy, ông N mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông N. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *"2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không*

phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó, căn cứ vào sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và do Tòa án thu thập, có căn cứ để xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N. Tại khoản 1 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, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vô hiệu.

[8] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*", *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả"* và "*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Xét thấy, kể từ khi xác lập hợp đồng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa thực hiện việc giao, nhận tiền và quyền sử dụng đất. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho nguyên đơn và bị đơn về hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn và bị đơn đều giữ nguyên ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự - *"Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó"* - Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Tuy nhiên, do ông N đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng đồng ý ông N sẽ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nên để đảm bảo cho

việc thi hành án cần ghi nhận và buộc ông N giao lại cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý trang 04 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BI 893892, số vào sổ: CH00670, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/7/2012, tên người sử dụng đất Lê Thị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý trang 04 cho ông Lý Nguyễn Trung N ngày 09/6/2022: Theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan, tổ chức có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc thi hành án cần ghi nhận cho bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[10] Về hiệu lực của hợp đồng vay tài sản: Như đã nhận định tại mục [7], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N. Vì vậy, căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 124 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị H và ông Lý Nguyễn Trung N có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

[11] Về nợ gốc: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định thời điểm xác lập hợp đồng vay tài sản là vào ngày 29/5/2020 với số tiền vay 400.000.000 đồng và ngày 19/3/2022 với số tiền vay 200.000.000 đồng. Tổng nợ vay là 600.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn thống nhất trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

[12] Về nợ lãi: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất bị đơn trả lãi cho nguyên đơn với thời gian bắt đầu tính lãi là từ ngày 04/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm của số tiền nợ vay. Tiền lãi được tính như sau: Nợ gốc 600.000.000 đồng x lãi suất 10%/năm x thời gian tính lãi từ ngày

04/01/2021 đến ngày 17/9/2025 là 04 năm 08 tháng 13 ngày = 282.166.667 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn tiền chênh lệnh với tổng số tiền là 181.000.000 đồng và đồng ý khấu trừ số tiền mà bị đơn đã trả vào tiền nợ lãi của bị đơn. Do đó, nợ lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn còn lại là: 282.166.667 đồng - 181.000.000 đồng = 101.166.667 đồng. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

[13] Đối với ý kiến của bị đơn về việc đề nghị khấu trừ số tiền lãi 30.000.000 đồng Hội đồng xét xử không chấp nhận do nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ chứng minh.

[14] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.500.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bên cạnh đó, do yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận nhưng được miễn án phí sơ thẩm do là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí; nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đơn đối với nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[16] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[17] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 331; Điều 124; Điều 385, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 469, Điều 470 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 của Tòa án; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền nợ vay.

Buộc bị đơn bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N số tiền nợ vay là 701.166.667 đồng (bảy trăm lẻ một triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và nợ lãi 101.166.667 đồng (một trăm lẻ một triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn vô hiệu.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Lý Nguyễn Trung N được công chứng tại tại Văn phòng C1 ngày 01/6/2020, số công chứng 1202, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 05, diện tích 405m^2, tại Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ (nay là Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BI 893892, số vào sổ: CH00670, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/7/2012, tên người sử dụng đất Lê Thị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý trang 04 cho ông Lý Nguyễn Trung N ngày 09/6/2022 là hợp đồng vô hiệu.

2.2. Bà Lê Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Lý Nguyễn Trung N có nghĩa vụ giao lại cho bà Lê Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BI 893892, số vào sổ: CH00670, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/7/2012, tên người sử dụng đất Lê Thị H để bà Lê Thị H thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N được khấu trừ tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp nên không phải nộp thêm.

4. Về án phí:

Nguyên đơn ông Lý Nguyễn Trung N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Lê Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án. Đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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 của 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 11 - Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ (Phòng THADS khu vực 11 - Cần Thơ);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Võ Thị Ánh Trúc