

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CÁI BÈ  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **132/2023/DS-ST**

Ngày: 24/7/2023

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 N  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

***\* Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Tổng Văn Tư**  
2. Ông **Trần Trung Nhân**
- Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Thị Kim Liêu** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Võ Liên Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày **24** tháng **7** năm **2023** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 661/2022/TLST-DS ngày 28/12/2022 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 94/2023/QĐXXST-DS ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 186, D, Phường A, Quận B, TP. H.

**\* Bị đơn:** 1/ Ông **Đinh D**, sinh năm 1972.

2/ Bà **Ngô Huỳnh Hồng N**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh T.

Đại diện ủy quyền: Anh **Đinh Văn S**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023)

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn T**

Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Đại diện ủy quyền: Anh **Lê Nhựt N**, sinh năm 1977.

Chức vụ: Chấp hành viên.

**2/ Phòng công chứng số A – Tiền Giang.**

Địa chỉ: số 17, đường H, Phường A, TP. M, tỉnh T.

(Anh S có mặt; ông L, anh N, Văn phòng công chứng xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 01/12/2022 và đơn khởi kiện, bản tự khai bổ sung ngày 09/01/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:

Vợ chồng ông D và bà N có vay của ông L số tiền 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), có làm hợp đồng vay tiền ngày 17/01/2022, thời hạn trả ngày 17/7/2022, khi đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng ông D và bà N không trả kéo dài cho đến nay. Do không có khả năng trả nợ nên ngày 30/12/2022 vợ chồng ông D và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ 26, diện tích 10.898m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh T do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 25/01/2017 cho ông D đứng tên hợp đồng được Phòng công chứng số A Tiền Giang công chứng để trừ nợ, nhưng sau khi hợp đồng chuyển nhượng mới biết phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên để thi hành bản án của tòa.

Do đó, nay ông Lê Văn L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với bị đơn ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N như sau:

+ Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông D và bà N theo hợp đồng ký kết ngày 30/12/2022 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ 26, diện tích 10.898m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh T.

+ Nếu như hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông D và bà N theo hợp đồng ký kết ngày 30/12/2022, thì ông L yêu cầu ông D và bà N liên đới trả số tiền 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) và lãi theo ngân hàng là 0,83%/tháng tính từ ngày 17/7/2022 cho đến ngày xét xử, trả 01 lần Nợ sau khi án có hiệu lực pháp luật.

\* Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà anh S đại diện ủy quyền bị đơn ông D và bà N trình bày:

Ông D và bà N xác định ông bà có vay của ông L số tiền 20.000.000.000 đồng có làm hợp đồng vào ngày 17/01/2022, thời hạn trả 06 tháng, do không có khả năng trả nợ nên ngày 30/12/2022 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ 26, diện tích 10.898m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Mỹ Trung, xã M, huyện C, T tại Phòng công chứng số A Tiền Giang, hợp đồng thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng nếu ông D và bà N có tiền trả sẽ chuộc lại đất, nên hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho số tiền vay 20 tỷ đồng. Tuy

nhiên, phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên để thi hành án cho số nợ của người khác.

Do đó, nay bị đơn ông D và bà N có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L như sau:

Ông D và bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D và bà N theo hợp đồng ký kết ngày 30/12/2022, ông D và bà N đồng ý trả số tiền 20.000.000.000 đồng, đồng ý trả lãi chậm trả theo yêu cầu của ông L, nhưng xin trả dần.

\* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 12/7/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có nhận hồ sơ thi hành án của bà Nguyễn Xuân T yêu cầu vợ chồng ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N trả số tiền 14.000.000.000 đồng, quá trình thi hành án còn nợ lại số tiền 6.926.813.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Do vợ chồng ông D và bà N không thi hành nên ngày 25/01/2017 Chi cục thi hành án đã kê biên thửa đất số 317, tờ bản đồ số 26, đo đạc thực tế còn diện tích 8.332,4m<sup>2</sup> (thửa cũ là 196, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup>), để bán tài sản thi hành án cho phía bà Thu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D và bà N đã ký kết ngày 30/12/2022 tại Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất 196 là không đúng quy định pháp luật, vì phần đất này đã kê biên thi hành án.

Do đó, nay Chi cục thi hành án không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D và bà N đã ký kết ngày 30/12/2022 tại Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất 196, yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng này.

\* Tại văn bản ý kiến ngày 20/4/2023 của Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 30/12/2023 Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N với ông Lê Văn L đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, T do Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy ngày 25/01/2017, khi tiếp nhận hồ sơ phòng đã kiểm tra thông tin về tài sản, không có bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức hay đơn ngăn chặn của cá nhân về việc ngăn chặn không cho giao dịch thửa đất này, nên công chứng viên đã công chứng số 9344, quyền số 25 ngày 30/12/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 124, 131, 357, 407, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D và bà N theo hợp đồng ngày 30/12/2022.

Tuyên bố hợp đồng ký kết ngày 30/12/2022 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898m<sup>2</sup> giữa ông L với ông D và bà N vô hiệu.

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông L về việc yêu cầu bị đơn ông D và bà N liên đới trả cho ông L số tiền 20.000.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày 17/7/2022 cho đến ngày xét xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn L có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Phòng công chứng số A Tiền Giang có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông L yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông D và bà N theo hợp đồng ký kết ngày 30/12/2022 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ 26, diện tích 10.898m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, T. Bị đơn ông D và bà N không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D và bà N; chỉ đồng ý trả lại cho ông L số tiền 20.000.000.000 đồng và lãi suất chậm trả.

[3] Xét, theo lời khai của nguyên đơn ông L, bị đơn ông D và bà N đều xác định vào ngày 17/01/2022 ông D và bà N có vay số tiền 20.000.000.000 đồng của ông L, có làm hợp đồng vay tiền có công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Khắc V, Thành Phố H, thời hạn vay đến ngày 17/7/2022 sẽ hoàn vốn, không lãi suất. Tuy nhiên, do đến hạn trả tiền ông D và bà N không trả cho ông L dù đến đòi nhiều lần, cho đến ngày 30/12/2022 giữa ông D và bà N với ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2.458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Để ông D và bà N cân trừ số nợ vay 20.000.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số A Tiền Giang, nhưng cho đến nay ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thửa đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên thi hành cho bà Nguyễn Xuân T số tiền vốn 6.926.813.000 đồng và lãi.

[4] Do đó, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2.458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tđã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra quyết định cưỡng chế kê biên số 21/QĐ-CCTHADS ngày 10/3/2021 trước ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số A Tiền Giang ngày 30/12/2022. Mặc khác, hai bên xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là nhằm bảo đảm cho việc vay số tiền 20.000.000.000 đồng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2022 bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông L với ông D và bà N theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[5] Do giao dịch dân sự giữa hai bên bị vô hiệu, nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, đối với toàn bộ thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Thiện ông D và bà N đang quản lý, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Còn đối với số tiền vay 20.000.000.000 đồng thì buộc ông D và bà N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông L là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự.

[6] Ngoài ra, ông L có yêu cầu ông D và bà N có nghĩa vụ liên đới trả lãi chậm trả theo lãi ngân hàng tính từ ngày 17/7/2022 cho đến ngày xét xử lấy tròn 12 tháng x 20.000.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 1.992.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ. Bởi vì, ông D và bà N đến hạn trả nợ nhưng chậm thực hiện nghĩa vụ, nên phải chịu số tiền lãi là hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, nên buộc ông D và bà N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi 1.992.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm chín mươi hai ngàn đồng).

[7] Tại phiên toà nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận về thời gian trả số tiền vay vốn và lãi. Cho nên, về phương thức trả, thời gian trả số tiền này do hai bên đương sự thỏa thuận với nhau khi đến giai đoạn thi hành án.

[8] Xét, ý kiến đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát.

[9] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L căn cứ vào 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, nên buộc ông D và bà N liên đới chịu tiền án phí đối với số tiền vay vốn và lãi 21.992.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ chín trăm chín mươi hai ngàn đồng), nên số tiền án phí ông D và bà N liên đới chịu là 129.992.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

**Xử:**

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L.**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Văn L với ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tdo ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N đứng tên đã được Phòng công chứng số A Tiền Giang công chứng số 9344, quyền số 25/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 vô hiệu.

Buộc ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn L số tiền vay vốn 20.000.000.000 đồng và lãi 1.992.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 21.992.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ chín trăm chín mươi hai ngàn 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, 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 Bộ luật dân sự.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

**2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Văn L với ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.898,3m<sup>2</sup> (giải tỏa làm đường cao tốc 2.458,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 8.430,6m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tdo ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N đứng tên đã được Phòng công chứng số A Tiền Giang công chứng số 9344, quyền số 25/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/12/2022.**

**3. Về án phí:** Buộc ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N liên đới chịu 129.992.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 64.913.000 đồng theo biên lai Tsố 0010803 ngày 28/12/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai Tsố 0010845 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên hoàn lại cho ông Lê Văn L số tiền 64.913.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu chín trăm mười ba ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Ông Đinh D và bà Ngô Huỳnh Hồng N được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ông Lê Văn L, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Phòng công chứng số A Tiền Giang được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, Điều 7 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 nhân:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Hồ Văn Khỏe**