

Bản án số: 207/2025/DS-ST

Ngày: 24-6-2025

V/v tranh chấp HĐ vay tài sản + Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Công Minh

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chương - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 674/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2025/QĐXXST-DS, ngày 19/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Số 47C, đường N, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn U, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa ông U vắng mặt. Nguyên đơn xác định tự mình tham gia tố tụng, mà không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Minh N1 - Là Luật sư văn Phòng luật sư T - Chi nhánh tại Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng LT; địa chỉ: Số 21A, L, phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 01/08/2023 âm lịch, nhằm ngày 15/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H có vay của bị đơn bà Phạm Thị N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng. Khi vay có làm Tờ biên nhận, ngày 01/8/2023.

Sau khi vay, nguyên đơn đã thanh toán lãi cho bị đơn được 08 tháng tiền lãi, mỗi tháng 3.000.000 đồng, tổng số tiền lãi đã thanh toán là 24.000.000 đồng. Việc thanh toán lãi chỉ có bà H và bà N với nhau mà không có ai chứng kiến, cũng không có văn bản, giấy tờ thể hiện. Nguyên đơn thanh toán lãi bằng hình thức giao tiền mặt cho bị đơn.

Do để đảm bảo cho khoản vay, nên vào ngày 06/9/2024, bà H có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 99m² (ngang 4.5m x dài 22m), tại thửa đất số 163, thuộc tờ bản đồ số 75, tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau. Đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 337930 ngày 16/8/2023 do Nguyễn Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên là 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng) nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lý do là để bằng số tiền vay. Hai bên có thỏa thuận là khi nào bà N chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ thanh toán đủ số tiền 310.000.000 đồng cho bà. Việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay ngày 06/9/2024 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 06/9/2024 tại Văn phòng công chứng LT. Tuy nhiên, việc lập hợp đồng chuyển nhượng nói trên để đảm bảo khoản vay 100.000.000 đồng, chứ thật sự các bên không có chuyển nhượng đất với nhau. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng các bên không có đo đạc, xác định vị trí đất. Phần đất chuyển nhượng vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đi làm thủ tục chuyển tên. Đến ngày 01/10/2024, bà N đã hoàn tất thủ tục chuyển tên cho bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến nay bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà H như đã thỏa thuận.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, được công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng 3351 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng.

Ngoài ra các nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Vào ngày 01/08/2023 âm lịch, nhằm ngày 15/9/2023 dương lịch, bà có cho nguyên đơn vay số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng (có biên nhận kèm theo). Để làm tin, nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 01 giấy chứng nhận **quyền sử dụng đất** do Nguyễn Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng.

Từ khi vay đến nay, nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn số tiền vốn cũng như khoản tiền lãi nào.

Do nguyên đơn không thanh toán nợ vay cho nguyên đơn, nên hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: Nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có diện tích 99 m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau vào ngày 06/09/2024 tại Văn phòng công chứng LT với 310.000.000 đồng để đảm bảo khoản nợ 100.000.000 đồng và lãi suất (có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký). Nhưng thực tế thì các bên không có chuyển nhượng đất với nhau. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng các bên không có đo đạc, xác định vị trí đất và đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Nay bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, được công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng 3351 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn bà H trả cho bị đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Buộc bà H trả nợ lãi cho bị đơn tính từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/6/2025 là 21 tháng: $100.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 21 \text{ tháng} = 34.860.000 \text{ đồng}$ (hai mươi ba triệu hai bốn chục nghìn đồng). Tổng cộng vốn và lãi là 134.860.000 đồng.

Bị đơn rút lại yêu cầu về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn chi phí chuyển tên quyền sử dụng đất số tiền 5.535.000 đồng (năm triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng LT xin vắng mặt, không có Văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu; đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền vốn và lãi vay còn thiếu là 134.860.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng LT xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định:

Vào ngày 01/08/2023 âm lịch, nhằm ngày 15/9/2023 dương lịch, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H có vay của bị đơn bà Phạm Thị N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, có làm Biên nhận.

Để đảm bảo khoản vay trên, nguyên đơn và bị đơn có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, có công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng 3351, nội dung nguyên đơn chuyển cho bị đơn phần đất diện tích 99 m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau với giá 310.000.000 đồng.

Mục đích làm Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay nói trên, chứ thực tế hai bên không có chuyển nhượng đất với nhau.

Phần đất chuyển nhượng từ trước đến nay do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Phạm Thị N nói trên do bị đơn quản lý. Giấy chứng nhận mang tên Nguyễn Thị Thu H hiện bà N không còn quản lý, do lúc đi làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N đã nộp cho cơ quan cấp giấy.

Nguyên đơn bị đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, có công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng 3351 giữa nguyên đơn và bị đơn, mà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Tất cả thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[2] Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, được công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công chứng 3351 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật; nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng.

[4] Bị đơn yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trả cho bị đơn số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Buộc bà H trả nợ lãi cho bị đơn tính từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/6/2025 là 21 tháng: 100.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 21 tháng = 34.860.000 đồng (hai mươi ba triệu hai bốn chục nghìn đồng). Tổng cộng vốn và lãi là 134.860.000 đồng; bị đơn rút lại yêu cầu về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn chi phí chuyển tên quyền sử dụng đất số tiền 5.535.000 đồng (năm triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn).

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là giả tạo theo Điều 123 của Bộ luật dân sự, nhằm che đậy Hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và được bị đơn; nay

nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì bị đơn đồng ý và phù hợp với quy định pháp luật, nên được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trả cho bị đơn số tiền vốn và lãi vay còn thiếu là 134.860.000 đồng. Xét yêu cầu của bị đơn phù hợp với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, được nguyên đơn đồng ý và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng, bởi hiện tại bị đơn không còn quản lý Giấy chứng nhận. Bị đơn cũng rút lại yêu cầu về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn chi phí chuyển tên quyền sử dụng đất số tiền 5.535.000 đồng. Xét việc rút lại một phần yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ.

[8] Do hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 567796, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Phạm Thị N vào ngày 01/10/2024 cũng vô hiệu. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[9] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu; Đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền vốn và lãi vay còn thiếu là 134.860.000 đồng. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cũng như của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã thanh toán xong. Nguyên đơn không đặt ra yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[11] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 217, 218, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ vào các Điều: 124, 407, 463, 468, 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2024, được công chứng tại Văn phòng công chứng LT, số công

chứng 3351 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và bị đơn bà Phạm Thị N là vô hiệu”.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị N về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trả cho bị đơn tổng số tiền vay còn thiếu là 134.860.000 đồng (một trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng). Trong đó tiền vốn là 100.000.000 đồng, tiền lãi là 34.860.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn chi phí chuyển tên quyền sử dụng đất số tiền 5.535.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải nộp 6.743.000 đồng. Ngày 21/10/2024, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009525, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 6.443.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng. Ngày 28/11/2024, bị đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 3.200.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009792, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, bị đơn được nhận lại số tiền 2.900.000 đồng.

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 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, 7a, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- UBND TP Cà Mau;
- Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Tp Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thẩm

