TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày: 10/4/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Thụy;

2. Ông Trịnh Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Khiêm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn P, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tô Thanh S, sinh năm 1972; địa chỉ: khóm A, thị trấn H, huyện C, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/02/2025 do Ủy ban nhân dân thị trấn H chứng thực; vắng mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu E, sinh năm 1962 và ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C; địa chỉ: số B, đường T, ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Tô Thanh S cho rằng*, vào tháng 9/2022, ông Võ Văn P có cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị Thu E vay số tiền 100.000.000 đồng, việc vay có thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời gian trả, không lập thành văn bản. Để đảm bảo khoản vay, ông B và bà Thu E có giao cho ông P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B. Đồng thời, ông B và ông P có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 270,9m^2, tờ bản đồ số 44, thửa đất số 63, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình vay, bà Thu E có trả cho ông P số tiền 6.000.000 đồng, không trả lãi cho đến nay. Do đó, ông Võ Văn P yêu cầu ông B và bà Thu E có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền vay 94.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, ông B và bà Thu E là vô hiệu, ông P đồng ý thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị Thu E. Rút lại yêu cầu khởi kiện ông B và bà Thu E trả số tiền 6.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 19/12/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện là: Tờ tự khai của ông Võ Văn P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB, ngày 02/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B, chỉnh lý biến động ngày 22/9/2023 chuyển nhượng cho ông Võ Văn P (bản sao); Giấy ủy quyền ngày 05/02/2025; Thông báo kết hòa hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/12/2024; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 20/12/2024; Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai đương sự do Cán bộ Tòa án lập ngày 14/3/2025*, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu E thống nhất với lời trình bày của ông S về quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn P, số tiền bà Thu E đã trả cho ông P. Việc ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu bà Thu E và ông B có nghĩa vụ trả số tiền vay 94.000.000 đồng thì bà đồng ý và xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi dứt nợ, thống nhất yêu của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P với bà Nguyễn Thị Thu E, ông Huỳnh Văn B là vô hiệu, ông P thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Do đi lại khó khăn, tuổi cao nên yêu cầu được vắng mặt tham gia phiên họp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, lấy lời khai, đối chất và xét xử….không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác cho Tòa án.

- Theo tờ tường trình ngày 18/3/2025 của Văn phòng C (gọi tắt là Văn phòng) thể hiện, Văn phòng có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4037, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2022 giữa vợ

chồng ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E với ông Võ Văn P được Công chứng viên Văn phòng chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 63, tờ bản đồ số 44, diện tích 270,9m2, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, có người làm chứng là ông Võ Văn P1. Văn phòng đã thực hiện đúng và đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và không có ý kiến đối với nội dung tranh chấp của người khởi kiện. Đồng thời, Văn phòng yêu cầu vắng mặt tham gia trong các buổi hòa giải, thẩm định tại chỗ, xét xử.

Kèm theo tờ tường trình, Văn phòng cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Phiếu yêu cầu công chứng ngày 19/12/2022;Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 14/12/2022; Bản photo giấy căn cước công dân của ông Võ Văn P, Huỳnh Văn B và Nguyễn Thị Thu E và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Văn B, hồ sơ kỹ thuật khu đất (bản photo).

- Bị đơn ông Huỳnh Văn B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến, yêu cầu Tòa án cho ông vắng mặt tham gia xét xử và có đơn yêu cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt xét xử nên tiến hành xét xử theo quy định 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, buộc ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn P số tiền 94.000.000 đồng; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn B với bà Nguyễn Thị Thu E và ông Võ Văn P được Văn phòng C chứng nhận ngày 19/11/2022 là vô hiệu; ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003, hồ sơ chỉnh lý biến động ngày 22/9/2023 cấp cho ông Võ Văn P diện tích 270,9m^2 theo quy định của Luật đất đai; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P yêu cầu bà Thu E, ông B có nghĩa vụ trả số tiền vay 6.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 19/12/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Võ Văn P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E có nghĩa vụ trả số tiền vay còn nợ, ông B, bà T Em cư trú trên địa bàn huyện C nên yêu cầu kiện của ông P thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của các đương sự:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Thanh S, bị đơn ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự đều có yêu cầu vắng mặt tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông S, ông B, bà Thu E, Văn phòng C là phù hợp tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[3] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Vào tháng 9/2022, ông Võ Văn P có cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị Thu E vay số tiền 100.000.000 đồng, có thỏa thuận lãi suất. Để đảm bảo khoản vay, ông B và bà Thu E có giao cho ông P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B và ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 270,9m^2, tờ bản đồ số 44, thửa đất số 63, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình vay, bà Thu E có trả cho ông P số tiền 6.000.000 đồng, không trả lãi cho đến nay.

Bà Thu E cũng thống nhất với lời trình bày của ông S về quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn P, số tiền bà Thu E đã trả cho ông P. Từ những ý kiến trên có căn cứ xác định, ông B và bà Thu E có vay của ông Võ Văn P số tiền 100.000.000 đồng, có thanh toán được 6.000.000 đồng, còn lại 94.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2022, ông P và bà Thu E đều xác định là để đảm bảo khoản vay.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Do ông B, bà Thu E vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông P khởi kiện yêu cầu ông B, bà T Em trả cho ông P số tiền 94.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Việc bà Thu E xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi dứt nợ nhưng không được ông S đồng ý nên không có căn cứ cho bà T Em trả dần.

Đối với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông B, bà Thu E số tiền 6.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 19/12/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này là phù hợp với Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về biện pháp bảo đảm:

Để bảo đảm khoản vay, ông B, bà Thu E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270,9m^2, tờ bản đồ số 44, thửa đất số 63, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B. Xét thấy, nguyên đơn và bà Thu E cũng xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là để đảm bảo cho số tiền vay 100.000.000 đồng, bị đơn đang ở trên đất, nguyên đơn cũng chưa nhận quyền sử dụng đất và các bên thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất nêu trên là phù hợp với Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự.

Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, 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. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay mang tên ông Võ Văn P. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 vô hiệu, ông P phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003, hồ sơ chỉnh lý biến động ngày 22/9/2023 cấp cho ông Võ Văn P diện tích 270,9m^2 lại cho ông B, bà Thu E.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022 giữa ông P với ông B, bà Thu E vô hiệu. Ông B, bà Thu E phải có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 94.000.000 đồng. Ông ông B, bà Thu E có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003, hồ sơ chỉnh lý biến động ngày 22/9/2023 diện tích 270,9m^2 theo quy định của Luật đất đai.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông B, bà Thu E phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ nhưng có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi nên ông B và bà Thu E được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông P số tiền tạm ứng án phí 2.800.000 đồng mà ông P đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 463, 466, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; *Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;*

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 6.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 19/12/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4037, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2022 giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn B với bà Nguyễn Thị Thu E và ông Võ Văn P được Văn phòng C chứng nhận là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn P số tiền *94.000.000 (chín mươi bốn triệu) đồng*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào 03930 QSDĐ/mB ngày 02/7/2003, hồ sơ chỉnh lý biến động ngày 22/9/2023 cấp cho ông Võ Văn P diện tích 270,9m^2 theo quy định của Luật đất đai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị Thu E được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Võ Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp *2.800.000 đồng* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024151 ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

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 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:
- VKSND huyện Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Lắm