

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

Bản án số: 136/2025/DS-ST

Ngày: 27-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, hợp
đồng vay tài sản.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Quang Toàn

Ông Ngô Văn Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 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: 236/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, Phường M, thành phố Cần Thơ (trước đây là xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường B, phường B, tỉnh Cà Mau (trước đây là Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu).

- Bị đơn: Bà Phạm Ngọc N1, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã P, thành phố Cần Thơ (trước đây là thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C N, khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ (trước đây là phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2025 của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T trình bày:

Nguyên trước đây, bà Huỳnh Thị Hồng N với bà Phạm Ngọc N1 là chỗ quen biết nên bà N có hỏi vay tiền của bà N1 và được bà N1 đồng ý cho vay nhưng bà N1 đưa ra yêu cầu là buộc vợ chồng bà N, ông K phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 07, diện tích 40m², tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất số 245, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.033,6m², tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Việc bà N1 đưa ra yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay. Vì cần tiền để sinh hoạt gia đình nên nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên để đảm bảo khoản vay và đến thời điểm hoàn trả đủ khoản tiền vay thì bà N1 phải chuyển nhượng lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng nguyên đơn.

Ngày 07/12/2022, ông K có ủy quyền cho bà N đối với thửa đất số 245 và nội dung ủy quyền được thể hiện cụ thể trong hợp đồng ủy quyền số công chứng 9505 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 08/12/2022, bà N có ký vào Giấy bàn giao tài sản chuyển nhượng và Giấy nhận tiền chuyển nhượng tài sản là thửa đất số 1458 và thửa đất số 245 nêu trên theo yêu cầu của bà N1, trong đó có thể hiện nội dung về vấn đề vay tiền và sau khi hoàn trả số tiền vay thì bà N1 phải chuyển nhượng lại cho vợ chồng nguyên đơn 02 quyền sử dụng đất nêu trên (thời điểm này bà N chưa nhận được tiền vay từ bà N1). Sau khi ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 9505 nêu trên thì ngày 13/12/2024 bà N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho bà N1 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Ngày 14/12/2022, vợ chồng nguyên đơn và bà N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1458.

Ngày 21/11/2022 âm lịch (ngày 14/12/2022 dương lịch), bà N và bà N1 ký giấy vay nợ với nội dung là bà N1 cho bà N vay số tiền là 100.000.000đồng, nếu không đóng lãi hoặc cố tình không trả vốn vay thì bà N1 có quyền xử lý tài sản để thu hồi vốn vay, trong đó tài sản dùng để xử lý là 02 quyền sử dụng đất nêu trên.

Số tiền vay, lãi suất và các vấn đề liên quan đến việc vay tiền, được xác định như sau: Số tiền vay là 100.000.000đồng căn cứ theo Giấy vay nợ ngày 21/11/2022 âm lịch (ngày 14/12/2022 dương lịch), lãi suất là 4,5%/tháng, vay vào ngày 21/11/2022 âm lịch (ngày 14/12/2022 dương lịch). Tổng số tiền lãi đã đóng cho bà N1 là 100.000.000 đồng, trong đó 90.000.000 đồng căn cứ theo Biên nhận ngày 09/4/2024 của bà N1 và 10.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà N1.

Vợ chồng nguyên đơn cho rằng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà N1 để đảm bảo khoản tiền vay là xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn theo quy định pháp luật vì đây là hợp đồng giả cách. Đồng thời, việc vợ chồng nguyên đơn đóng tiền lãi với mức lãi suất 4,5%/tháng là trái với quy định pháp luật. Căn cứ theo mức lãi suất của quy định pháp luật (1,67%/tháng) thì tổng số tiền lãi mà vợ chồng nguyên đơn phải đóng cho bà N1 tính từ ngày 14/12/2022 đến nay (tạm tính là ngày 08/01/2025) là 41.300.000 đồng (100.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 24 tháng 22 ngày). Do đó, số tiền lãi mà nguyên đơn đã đóng cho bà N1 đã vượt mức quy định và số tiền lãi vượt mức cụ thể là 58.700.000 đồng (100.000.000 đồng – 41.300.000 đồng).

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Hồng N với bà Phạm Ngọc N1. Yêu cầu được trừ số tiền vượt mức quy định pháp luật là 58.700.000 đồng vào số tiền nợ gốc vay 100.000.000 đồng của bà Phạm Ngọc N1.

- *Tại đơn phản tố ngày 08/4/2025 và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Ngọc N1 trình bày:*

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bà Phạm Ngọc N1 đồng ý 02 yêu cầu của nguyên đơn có nội dung: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/12/2022.

Bà N1 yêu cầu Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà tự nguyện đồng ý xin hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, bà N1 yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng vay của bà và yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật. Nội dung sự thật do thực hiện hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, cụ thể:

Bà N1 có quen biết vợ chồng bà N nên có cho vợ chồng bà N vay các khoản như sau:

- Lần 1: Vào ngày 08/12/2022 bà N1 cho vợ chồng bà N vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 4,5%/tháng và yêu cầu vợ chồng bà N phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 1458 và 245. Khi thực hiện thủ tục cho vay và ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N1 có yêu cầu bà N phải liên hệ chồng bà N là ông K (lúc này ông K đang chấp hành án phạt tù tại trại giam nào thì không rõ). Ông K cũng biết việc vay và đồng ý có uỷ quyền cho bà N toàn quyền quyết định để thực hiện giao dịch 02 thửa đất nói trên. Ngày 08/12/2022 bà N1 đã giao đủ tiền cho bà N và bà N có ký giấy nhận tiền chuyển nhượng tài sản để ngày 08/12/2022 cho bà N1, sau đó bà N chỉ có giao bà N1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 245, còn lại thửa 1458 thì bà N nói đã làm thất lạc và về tìm kiếm lại để đưa cho bà N1. Đến ngày 13/12/2022 cũng

không thấy bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1458. Lúc đó đôi bên thoả thuận là vay 100.000.000 đồng thì thực hiện thủ tục thửa 245 trước khi nào kiếm gặp thì bà N giao cho bà N1. Cho nên ngày 13/12/2022 bà N1 và bà N có đến UBND xã H thực hiện việc chuyển nhượng và để trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Từ khi vay đến nay lãi phát sinh cụ thể: ngày vay 08/12/2022 đến ngày làm đơn phản tố 08/4/2025 là 28 tháng lãi không đóng ($100.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 28 \text{ tháng} = 46.480.000 \text{ đồng}$).

Đến ngày 14/12/2022 bà N có gọi cho bà N1 biết là đã tìm gặp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1458 và yêu cầu vay thêm 100.000.000 đồng nữa như vậy bà N1 đồng ý cho vay thêm lần 2.

- Lần 2: Vào ngày 21/11/2022 âm lịch nhằm ngày 14/12/2022 bà N1 cho vợ chồng bà N vay thêm số tiền 100.000.000 đồng, lãi 4,5%/tháng và có làm giấy vay nợ đề ngày 21/11/2022 âm lịch (nhằm ngày 14/12/2022 DL) được bà N ký tên trong giấy vay nợ. Đồng thời bà N1 và bà N đến văn phòng công chứng C để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1458 để đảm bảo khoản vay 100.000.000 đồng. Từ khi vay đến ngày phản tố 08/4/2025 vợ chồng bà N không đóng lãi. Cụ thể $100.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 27 \text{ tháng} = 44.820.000 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, bà N1 còn cho vợ chồng bà N vay thêm các khoản sau:

- Lần 3: Ngày 29/09/2023 âm lịch nhằm ngày 12/11/2023 dương lịch, bà N1 cho vợ chồng bà N, ông K vay số tiền gốc 177.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, bà N có ghi giấy Biên Nhận, đề ngày 29/9/2023 âm. Từ khi vay đến ngày phản tố không đóng lãi. Cụ thể $177.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 16 \text{ tháng} = 47.000.000 \text{ đồng}$.

- Lần 4: Ngày 22/05/2024 dương lịch bà N1 cho vợ chồng bà N, ông K vay số tiền 70.000.000 đồng, lãi tự nguyện thoả thuận là 1.000.000 đồng/4.000 đồng/1 ngày. Cụ thể lãi tổng $70.000.000 \text{ đồng} \times 4.000 \text{ đồng} / 1 \text{ ngày} = 280.000 \text{ đồng/ngày}$. Từ khi vay đến nay không đóng lãi. Cụ thể $70.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 11 \text{ tháng} = 12.700.000 \text{ đồng}$.

Tổng các khoản nợ lãi đến nay là $46.480.000 \text{ đồng} + 44.820.000 \text{ đồng} + 47.000.000 \text{ đồng} + 12.700.000 \text{ đồng} = 151.000.000 \text{ đồng}$.

Từ khi vợ chồng bà N, ông K vay các khoản nợ trên có đóng lãi cho bà N1 được nhiều lần chuyển khoản 10.000.000 đồng và 90.000.000 đồng tiền mặt, có biên nhận kèm theo bên bà N cung cấp, tổng gửi lãi được 100.000.000 đồng.

Như vậy khấu trừ nợ lãi là $151.000.000 \text{ đồng} - 100.000.000 \text{ đồng}$ còn nợ lãi lại 51.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà N1 có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm nhà trệt, lầu gắn liền với thửa đất 462, tờ bản đồ số 02, diện tích 60.2m², đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà N1 có đặt cọc cho vợ chồng bà N số tiền 1.170.000.000 đồng vào ngày 22/4/2024, bà N có làm giấy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề ngày 22/4/2024. Lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, ông K đang thế chấp ngân hàng B (L) - phòng giao dịch huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà N1 có chuyển tiền trả cho ngân hàng để rút giấy chứng nhận về cho vợ chồng bà N, số tiền

chuyển để tất toán nợ cho bà N, ông K số tiền là 1.160.000.000 đồng và đưa tiền mặt 10.000.000 đồng. Tổng đặt cọc 1.170.000.000 đồng. Đến nay vợ, chồng ông K không thực hiện thủ tục sang tên cho bà N1 và cũng không trả nợ. Vì vậy bà N1 yêu cầu phạt cọc bồi thường số tiền tương đương là 2.340.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố bà N1 yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu K và bà Huỳnh Thị Hồng N phải có trách nhiệm trả cho bà N1 tổng số tiền 2.838.000.000 đồng, trong đó gồm: Tiền gốc vay của 4 lần là 447.000.000 đồng. Tiền lãi từ ngày vay của 04 khoản nợ tới ngày phản tố là ngày 08/04/2025 còn nợ lại 51.000.000 đồng. Phạt cọc Hợp đồng chuyển nhượng 2.340.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 09/04/2025 đến ngày xét xử vụ án đối với các cột vay nợ với tổng số tiền 447.000.000 đồng, mức lãi suất yêu cầu 1,66%/tháng.

Tại phiên tòa bà N1 xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc và xin thay đổi một phần nội dung phản tố, yêu cầu nguyên đơn ông K, bà N có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 23/5/2024 tổng cộng 210.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 23/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm mức lãi suất 1,66%/tháng.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/12/2022. Buộc bà N1 có nghĩa vụ giao trả bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Buộc nguyên đơn ông K và bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà N1 số tiền vay còn nợ vốn gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 23/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất 1,66%/tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú ấp X, xã P, thành phố Cần Thơ, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C. Xét thấy, phiên

tòa đã mở lần thứ hai, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên. Tại phiên tòa bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc và xin thay đổi một phần nội dung phản tố về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu nguyên đơn ông K, bà N có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 23/5/2024 tổng cộng 210.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 23/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm mức lãi suất 1,66%/tháng. Xét thấy, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự việc rút lại một phần nội dung phản tố là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà bị đơn đã rút và việc thay đổi một phần nội dung phản tố không vượt quá yêu cầu ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/12/2022 đều nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tài sản, đây đều là hợp đồng giả tạo nên cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu hủy bỏ. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận hủy bỏ hai hợp đồng trên. Các đương sự không tranh chấp về hậu quả của hợp đồng khi bị hủy bỏ. Tuy nhiên, cần phải xem xét hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, 02 thửa đất số 245 và 1458 vẫn do vợ chồng bà N, ông K quản lý, sử dụng nên không buộc bà N1 giao đất, hiện nay 02 thửa đất vẫn chưa chuyển tên sang cho bà N1 và bà N1 hiện tại đang quản lý 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên buộc bà N1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 371509/số vào sổ cấp GCN: CS01402, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/9/2017 cho ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 506922/số vào sổ cấp GCN: CS04068, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/3/2018 cho ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N.

[3] Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất vào ngày 23/5/2024 số tiền nguyên đơn bà N, ông K còn nợ bà N1 tổng cộng là 210.000.000 đồng, bà N1 yêu cầu nguyên đơn trả số nợ trên và yêu cầu tính lãi từ ngày 23/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1,66%/tháng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý trả cho bà N1 số tiền còn nợ 210.000.000 đồng và mức lãi suất 1,66%/tháng, nhưng đại diện nguyên đơn yêu cầu cản trừ số tiền lãi mà nguyên đơn đã trả cho bà N1 100.000.000 đồng theo biên nhận cũ ngày 14/12/2022 (số nợ gốc 100.000.000 đồng). Xét thấy, tại giấy xác nhận ngày 23/5/2024 do bà N1 viết, nguyên đơn bà N là người quản lý giấy, nội dung các bên đã thống nhất chốt số tiền bà N còn nợ bà N1 70.000.000 đồng và 140.000.000 đồng, trong đó không nêu rõ tiền lãi và cản trừ lãi, từ thời điểm viết giấy đến nay bà N cũng không phản đối về nội dung

chốt nợ, điều này cho thấy bà N cũng thống nhất tới thời điểm 23/5/2024 bà N còn nợ bà N1 số tiền 210.000.000 đồng, nên yêu cầu cản trừ lãi của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở chấp nhận. Từ lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc nguyên đơn ông K, bà N có nghĩa vụ trả cho bị đơn bà N1 số tiền còn nợ vốn gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi 56.240.800 đồng ($210.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 16 \text{ tháng}$ 04 ngày (từ ngày 23/5/2024 đến ngày 27/9/2025)), tổng vốn và lãi là 266.240.800 đồng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Nguyên đơn phải chịu án phí 5% trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bị đơn trong hợp đồng vay tài sản. Đương sự được cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

[5] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[6] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9657, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/12/2022.

Buộc bà Phạm Ngọc N1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N 02 bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 371509/số vào sổ cấp GCN: CS01402, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/9/2017 cho ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 506922/số vào sổ cấp GCN: CS04068, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/3/2018 cho ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Ngọc N1 đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Ngọc N1 đối với hợp đồng vay tài sản. Buộc nguyên đơn ông

Nguyễn Hữu K và bà Huỳnh Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà Phạm Ngọc N1 số tiền vay còn nợ tổng cộng 266.240.800 đồng (gồm vốn gốc 210.000.000 đồng và tiền lãi 56.240.800 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K, bà Huỳnh Thị Hồng N chịu án phí số tiền 13.312.040 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008104 và 0008102 ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cần Thơ), buộc ông K, bà N có nghĩa vụ tiếp tục nộp án phí số tiền 12.712.040 đồng.

Buộc bị đơn bà Phạm Ngọc N1 chịu án phí số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 44.380.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001882 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cần Thơ). Hoàn trả cho bà N1 số tiền 44.080.000 đồng.

Đương sự có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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. (Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- Phòng THADS KV7-Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp

