

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN ĐƯỚC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 104/2024/DS-ST
Ngày: 27-9-2024
V/v tranh chấp vô hiệu
HĐCNQSDĐ, vô hiệu
HĐTCQSDĐ, tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, đòi phí dịch vụ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bích Phượng.
- Ông Lê Trọng Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi phí dịch vụ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Số G, tổ A, ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trương Võ Phi Long Anh V, sinh năm: 1977;

Nơi thường trú: Số A A, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: [F N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh](#) (có mặt).

- Bị đơn: Ông [Nguyễn Văn H](#), sinh năm 1990;

Nơi đăng ký thường trú: [Số D, Ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông [Lê Văn T](#), sinh năm: 1988 (vắng mặt) hoặc;

2. Bà [Phan Thị Lâm G](#), sinh năm: 1996 (có mặt);

Cùng địa chỉ: [A N, thị trấn T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh](#)

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

1. [Văn phòng C1](#); Địa chỉ: [Số A, Nguyễn Thái B, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#) (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà [Hoàng Thị D](#), sinh năm: 1990;

Địa chỉ: [Số D, Ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh](#) (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/9/2024 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà [Nguyễn Thị Kim C](#) do ông [Trương Võ Phi Long A V](#) đại diện trình bày:

Vào ngày 29/6/2023, bà [C](#) có vay của ông [H](#) số tiền 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng (tương đương 40.000.000 đồng/tháng). Tuy nhiên, các bên không ký kết hợp đồng vay mà ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐTCQSDĐ) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) để làm tin, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9, diện tích 59,5m² địa chỉ tại [xã L, huyện C, tỉnh Long An](#). Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay thì bà [C](#) có trả lãi cho ông [H](#) với tổng số tiền lãi là 187.000.000 đồng, gồm các lần như sau: lúc vay đã trả 131.000.000 đồng trong đó gồm 91.000.000 đồng tiền phí và 40.000.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên, do đó, bà [C](#) không nhận đủ 1.350.000.000 đồng tiền vốn mà chỉ nhận tiền vốn là 1.219.000.000 đồng, việc trừ phí và lãi không có làm biên nhận nhưng bà [C](#) có cung cấp được chứng cứ là hình ảnh tin nhắn zalo giữa bà [C](#) và ông [H](#) có nội dung về tiền phí là 91.000.000 đồng, tiền lãi là 40.000.000 đồng, tháng thứ 2 đã trả lãi là 40.000.000 đồng, tháng thứ 3 đã trả lãi là 17.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản. Do đó, bà [C](#) khởi kiện yêu cầu:

Hủy HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) đối với thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9.

Hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 29/6/2023 tại VPCC [Nguyễn Thị Bích T1](#) giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) đối với thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9.

Yêu cầu ông [H](#) trả lại cho bà [C](#) tiền phí dịch vụ là 91.000.000 đồng.

Bà [C](#) đồng ý trả lại khoản tiền vay vốn cho ông [H](#) là 1.350.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền lãi đã trả là 96.000.000 đồng vào tiền vốn gốc.

Tại phiên tòa, ông [Trương Võ Phi Long A V](#) trình bày: bà [C](#) khẳng định bà [C](#) yêu cầu vô hiệu HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) và yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) công chứng tại VPCC Nguyễn Thị Bích Thủy ngày 29/6/2023.

Bị đơn ông [Nguyễn Văn H](#) do ông [Lê Văn T](#) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và do bà [Phan Thị Lâm G](#) trình bày tại phiên tòa như sau: Ngày 29/6/2023 bà [Nguyễn Thị Kim C](#) có vay của ông [Nguyễn Văn H](#) số tiền 1.350.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng trong thời hạn 06 tháng từ ngày 29/6/2023 đến 29/12/2023, ông [H](#) đã giao đủ cho bà [C](#) số tiền 1.350.000.000 đồng, không có việc ông [H](#) lấy tiền phí dịch vụ 91.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên như phía bà [C](#) trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay thì cùng ngày 29/6/2023 giữa bà [C](#) và ông [H](#) có ký kết HĐTCQSDĐ (không có công chứng, chứng thực) và ký kết HĐCNQSDĐ số công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại [Văn phòng C1](#) đối với thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9, diện tích 59,5m² đồng thời bà [C](#) đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CS 341191, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 06510 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#) cấp ngày 29/5/2019, cập nhật biến động ngày 01/12/2021 cho ông [H](#).

Quá trình vay vốn, bà [C](#) có trả lãi cho ông [H](#) tổng số tiền 52.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản, cụ thể: ngày 30/7/2023 chuyển khoản số tiền 20.0000.000 đồng, ngày 03/8/2023 chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng, ngày 11/9/2023 chuyển khoản số tiền 7.300.000 đồng và ngày 17/9/2023 chuyển khoản số tiền 4.700.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà [C](#) thì ông [H](#) chỉ đồng ý vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) công chứng tại [văn phòng C1](#) ngày 29/6/2023, không đồng ý hủy hay vô hiệu HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [C](#) và ông [H](#); không đồng ý trả tiền phí dịch vụ 91.000.000 đồng vì ông [H](#) không nhận khoản tiền này. Đồng thời ông [H](#) có yêu cầu phản tố yêu cầu bà [Nguyễn Thị Kim C](#) phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi vay cho

ông H cụ thể tiền gốc là 1.350.000.000 đồng, tiền lãi vay trong thời hạn 6 tháng từ 30/6/2023 đến 29/12/2023 theo lãi suất 1,67%/tháng là 135.000.000 đồng, tiền lãi vay quá hạn từ ngày 30/12/2023 đến ngày 27/9/2024 theo lãi suất 2,5%/tháng là 300.375.000 đồng, ông H đồng ý trừ 52.000.000 đồng tiền lãi ông H đã nhận. Tổng cộng ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho ông H số tiền là 1.735.375.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D trình bày tại bản tự khai ngày 01/8/2024 như sau: Bà D là vợ của ông H, số tiền ông H cho bà C vay là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu bà Chi trả tiền vay và lãi cho bà mà chỉ yêu cầu trả cho ông H. Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày tại Văn bản số 60/CV.VPCC ngày 05/4/2024 như sau: Việc công chứng HĐCNQSDĐ số công chứng 13380, quyền số 14TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 được thực hiện đúng quy trình, hồ sơ đầy đủ theo đúng quy định pháp luật. Hồ sơ công chứng được lưu trữ đầy đủ theo quy định tại Văn phòng C1. Văn phòng C1 yêu cầu được vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà C:

Đối với HĐTCQSDĐ: các đương sự đều thừa nhận ký kết HĐTCQSDĐ nhằm đảm bảo cho khoản vay 1.350.000.000đ, HĐTCQSDĐ không có công chứng, chứng thực. Theo quy định tại khoản 1 Điều 319 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì việc thế chấp QSDĐ phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và do bên nhận thế chấp thực hiện. Ông H không thực hiện việc đăng ký nên không phát sinh hiệu lực, bà C yêu cầu vô hiệu HĐTCQSDĐ ngày 29/6/2023 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với HĐCNQSDĐ số 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1. Bà C, ông H đều thừa nhận việc ký kết

HĐCNQSDĐ này là nhằm đảm bảo cho khoản vay. Do đó có đủ cơ sở xác định việc ký kết HĐCNQSDĐ này là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch khác là vay tài sản. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự, bà [C](#) yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả lại số tiền 91.000.000đ phí và trừ 96.000.000đ tiền lãi vào nợ gốc: bà [C](#) không chứng minh được đã trả cho ông [H](#) toàn bộ số tiền trên nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông [H](#): căn cứ Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả tiền vốn và lãi của ông [H](#).

Từ những phân tích đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị Kim C](#), chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Văn H](#).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận có vay tiền của bị đơn và để bảo đảm cho khoản vay, nguyên đơn và bị đơn đã ký HĐTCQSDĐ và HĐCNQSDĐ, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại [xã L, huyện C, tỉnh Long An](#). Nguyên đơn yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ, HĐCNQSDĐ và đòi phí dịch vụ với bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền vay và tiền lãi nên xác định tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp vô hiệu HĐTCQSDĐ, vô hiệu HĐCNQSDĐ, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi phí dịch vụ”. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại [xã L, huyện C, tỉnh Long An](#). Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Hoàng Thị D](#) và Văn phòng công chứng [Nguyễn Thị Bích T1](#) vắng mặt và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà [D](#) và [Văn phòng C1](#).

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Đối với yêu cầu vô hiệu HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) và yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ số

công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) công chứng tại [văn phòng C1](#) ngày 29/6/2023:

Về hình thức: HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) không được công chứng, chứng thực là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. HĐCNQSDĐ lập ngày 29/6/2023 tại [văn phòng C1](#) giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) được công chứng, chứng thực đảm bảo về mặt hình thức quy định tại Điều 502 BLDS, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

Về nội dung: Các đương sự đều trình bày thống nhất mục đích các bên ký HĐTCQSDĐ và HĐCNQSDĐ là nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay, ý chí của các bên khi ký HĐTCQSDĐ và HĐCNQSDĐ là để đảm bảo làm tin cho việc bà [C](#) vay số tiền 1.350.000.000 đồng của ông [H](#), không phải mục đích bà [C](#) thế chấp và chuyển nhượng thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại [xã L, huyện C, tỉnh Long An](#) cho ông [H](#). Do đó, có sơ sở xác định việc ký HĐTCQSDĐ và HĐCNQSDĐ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên.

Căn cứ theo quy định tại Điều 122, 124, 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [C](#), tuyên bố vô hiệu HĐTCQSDĐ lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) và vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) công chứng tại [văn phòng C1](#) ngày 29/6/2023.

Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không xét.

[2.1.2] Đối với yêu cầu ông [H](#) trả lại tiền phí dịch vụ là 91.000.000 đồng: bà [C](#) cung cấp những hình ảnh tin nhắn qua mạng xã hội Zalo giữa bà [C](#) và một tài khoản mang tên [Nguyễn Văn H](#) có nội dung về tiền phí là 91.000.000 đồng và tiền lãi là 40.500.000 đồng. Ông [H](#) không thừa nhận tài khoản Zalo mang tên [Nguyễn Văn H](#) là của ông cũng không thừa nhận có việc nhận tiền phí dịch vụ và lãi như bà [C](#) trình bày. Bà [C](#) không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh bà đã giao số tiền 91.000.000 đồng cho ông [H](#) nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà [C](#).

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Nguyễn Văn H](#):

[2.2.1] Đối với yêu cầu nguyên đơn bà [Nguyễn Thị Kim Chi T2](#) lại số tiền vốn là 1.350.000.000 đồng: Bà [C](#) thừa nhận có vay của ông [H](#) 1.350.000.000 đồng nhưng cho rằng bà chỉ nhận được số tiền vốn gốc là 1.219.000.000 đồng do ông [H](#) đã trừ lại số tiền lãi của tháng đầu tiên là 40.000.000 đồng và tiền phí là 91.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà [C](#) không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho

việc bà chỉ nhận được số tiền vốn là 1.219.000.000 đồng. Căn cứ vào biên bản đối chất ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, bà C thừa nhận khi vay tiền bà tự viết tay nội dung: “*Hôm nay, ngày 29/6/2023 tôi Nguyễn Thi Kim C có nhận đủ số tiền 1.350.000.000 đồng...*”. Do đó, có cơ sở để xác định bà C đã nhận được số tiền vốn là 1.350.000.000 đồng nên việc ông H yêu cầu bà Chi T2 số tiền vốn là 1.350.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi trong hạn:

Căn cứ vào sự thừa nhận của các bên đương sự có cơ sở xác định khi xác lập hợp đồng vay các bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 29/6/2023 đến ngày 29/12/2023. Do đó, xác định hợp đồng vay giữa ông H và bà C là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi suất.

Bà C trình bày bà đã trả cho ông H tổng số tiền lãi là 97.000.000 đồng, trong đó tháng đầu tiên trả 40.000.000 đồng, tháng thứ 2 trả 40.000.000 đồng và tháng thứ 3 trả 17.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào các giao dịch chuyển tiền do bà C cung cấp và sự thừa nhận của ông H có căn cứ xác định bà C đã trả tiền lãi cho ông H với tổng số tiền lãi là 52.000.000 đồng, cụ thể vào ngày 30/7/2023 bà C chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng, ngày 03/8/2023 bà C chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng, ngày 11/9/2023 bà C chuyển số tiền 7.300.000 đồng và ngày 17/9/2023 bà C chuyển số tiền 4.700.000 đồng.

Xét thấy, dù các bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng nhưng bà Chi T2 lãi không đầy đủ và không cố định từng tháng, số lãi đã trả chưa vượt quá quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất và xác định số tiền lãi trong hạn bà C cần phải tiếp tục thanh toán cho ông H, cụ thể số tiền lãi từ ngày 29/6/2023 đến 09/12/2023 mà bà C cần phải tiếp tục thanh toán cho ông H là: $[1.350.000.000 \times (20\%/12) \times 6] - 52.000.000$ (tiền lãi đã nhận) = 83.000.000 đồng.

[2.2.3] Đối với yêu cầu trả tiền lãi quá hạn:

Tại phiên tòa ông H yêu cầu bà C thanh toán lãi quá hạn từ ngày 30/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/9/2024 là $1.350.000.000 \text{ đồng} \times 2,5\% \times 8 \text{ tháng} 27 \text{ ngày} = 300.375.000 \text{ đồng}$ là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Do đó, tổng số tiền vốn và lãi mà bà C phải trả cho ông H là 1.733.375.000 đồng.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị Kim C](#), chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Văn H](#).

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà [C](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả lại cho ông [H](#). Ông [H](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228; Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà [Nguyễn Thị Kim C](#) đối với ông [Nguyễn Văn H](#) về việc “tranh chấp đòi lại tiền phí dịch vụ” 91.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị Kim C](#) về việc “tranh chấp vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông [Nguyễn Văn H](#).

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2023 giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#).

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13380, quyền số 14/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà [Nguyễn Thị Kim C](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) công chứng tại VPCC [Nguyễn Thị Bích T1](#) lập ngày 29/6/2023.

Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông [Nguyễn Văn H](#) có nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà [Nguyễn Thị Kim C](#) liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 9 diện tích 59, 5 m², địa chỉ tại [Ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An](#).

Bà [Nguyễn Thị Kim C](#) có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi các thửa đất số 1082 nêu trên.

Trường hợp ông [Nguyễn Văn H](#) không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà [Nguyễn Thị Kim C](#) được quyền yêu cầu cơ quan nhà có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với thửa đất số 1082 nêu trên.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Văn H](#) về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà [Nguyễn Thị Kim C](#).

Buộc bà [Nguyễn Thị Kim C](#) phải trả cho ông [Nguyễn Văn H](#) số tiền vay vốn và lãi là 1.733.375.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Bà [Nguyễn Thị Kim C](#) phải chịu 64.001.000 đồng án phí, được trừ 2.875.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 0010225, 0010226 cùng ngày 13/3/2024 và biên lai thu số 0012251 ngày 11/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức, bà [C](#) phải nộp tiếp số tiền 61.126.000 đồng.

Ông [Nguyễn Văn H](#) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào 31.312.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0012076 ngày 12/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức, hoàn lại cho ông [H](#) số tiền 30.712.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có

quyền làm đơn kháng cáo kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. 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, 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Phương Trúc

