

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 155/2025/DS-ST

Ngày: 29-12-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Hiệp;

Bà Nguyễn Hồng Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Đô – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01, 23, 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2024/TLST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “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 282/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm xxx (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V B, xã N G, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị D, sinh năm xxx.

Địa chỉ: Ấp V B, xã N G, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Phúc N, sinh năm xxx (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp ST, xã VL, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: Ấp TH, xã pL, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Phạm Văn C (vắng mặt);
2. Bà Phạm Thị Tường D (có mặt);
3. Ông Phạm Thị Tường D (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V B, xã N G, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Vũ Thị Châu D1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V B, xã N G, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Châu D1: Ông Phan Thanh T, sinh năm xx (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V B, xã N G, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Phan Thanh T trình bày:*

Vào ngày 12/4/2023, ông Phan Thanh T và bà Đặng Thị D có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 84,2m² thuộc thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Duy T, số công chứng 1547, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà D thì phần đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, số vào sổ cấp GCN CS01073 ngày 15/5/2023.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T đối với phần đất có diện tích 84,2m² thuộc thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, tại phiên toà, ông T thống nhất việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để hợp thức, làm tin cho việc bà D vay tiền của ông. Bà D vay ông tổng số tiền gốc là 828.000.000 đồng vào ngày 12/4/2023, thỏa thuận lãi 05%/tháng.

Nay ông T yêu cầu bà D trả cho ông T số tiền gốc là 828.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 12/4/2023 cho đến khi kết thúc vụ án với số tiền lãi là 267.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và lãi bà D phải trả cho ông là 1.095.000.000 đồng theo như biên nhận mà bà D đã ký. Ông T thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và bà D chứng thực ngày 12/4/2023 đối với phần đất có diện tích 84,2m² thuộc thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số DK 524429, số vào sổ cấp GCN: CS01073 ngày 15/5/2023 là vô hiệu. Ông T đồng ý điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, số vào sổ cấp GCN: CS01073 ngày 15/05/2023 từ tên ông T thành tên bà D.

Ông T thừa nhận những tin nhắn qua Zalo mà bà D in nộp tại Toà án là tin nhắn ông nhắn với bà D là đúng và bà D có đóng lãi cho ông với tổng số tiền là 68.000.000 đồng. Cụ thể như sau: Số tiền 2.000.000 đồng do bà D chuyển khoản cho ông mỗi lần 500.000 đồng các ngày 12/8/2024, ngày 23/8/2024, ngày 14/9/2024 và ngày 16/9/2024; Số tiền 9.000.000 đồng theo tin nhắn ngày 20/12/2023; Số tiền 4.000.000 đồng theo tin nhắn ngày 22/6/2023; Số tiền 53.000.000 đồng theo tin nhắn trước ngày 31/7/2024. Đối với số tiền 34.000.000 đồng do ông T ghi phía sau trong tờ Biên nhận ông T cung cấp cho Toà án là đã nằm trong số tiền 53.000.000 đồng bà D đóng lãi cho ông. Đối với số tiền 15.000.000 đồng mà bà D trình bày mượn của ông Dương Văn V để đóng lãi cho ông là không đúng, ông không có nhận số tiền này.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ý kiến của đại diện bị đơn bà Đặng Thị D là ông Dương Phúc Nguyên trình bày:

Bà D có vay của ông T số tiền cụ thể như sau: Vào ngày 23/07/2021, bà D vay số tiền 100.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng; Ngày 10/12/2021, bà D vay số tiền 50.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng; Ngày 31/10/2021, bà D vay số tiền 30.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng; Ngày 21/11/2021 bà D vay số tiền là 20.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng; Ngày 05/03/2022, bà D vay số tiền là 50.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng; Ngày 12/03/2022, bà D vay số tiền là 50.000.000 đồng, thoả thuận lãi 7%/tháng. Sau đó bà D có vay thêm nhiều lần tính cho đến nay tổng cộng bà D nợ của ông T tổng số tiền gốc chỉ khoảng 500.000.000 đồng và ông T hạ lãi xuống còn 5%/ tháng. Bà D đóng lãi cho ông T hàng tháng. Mục đích vay tiền của bà D là để làm vốn buôn bán.

Đến ngày 12/4/2023, ông T làm giấy cam kết là có cầm của bà D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 059817/CS 00472 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/07/2020 do bà Đặng Thị D đứng tên, tại thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m² đất tọa lạc tại Ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ và ghi nội dung là thế chấp số tiền là 900.000.000 đồng, thoả thuận khi nào bà D có tiền thì chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thoả thuận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn giữ nguyên tên bà Đặng Thị D. Sau đó, bà D đóng lãi hàng tháng nhưng ông T vẫn không đưa thêm cho bà D đủ số tiền gốc như tờ cam kết của ông T đã ký ngày 12/4/2023. Ông T nói rằng trực trực chỗ ngân hàng không rút tiền được và hẹn thứ hai nhưng đến nay ông T không đưa tiền cho bà D, trong khi đó ông T vẫn lấy lãi của bà D hàng tháng.

Ngày 12/4/2023, ông T yêu cầu bà D ký chấm dứt hợp đồng thế chấp và yêu cầu bà D ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với giá là 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng và bà D đóng lãi cho đến ngày 16/9/2024. Sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T vẫn tiếp tục lấy lãi mỗi tháng trên 10.000.000 đồng. Bà D nghĩ là ký hợp đồng chuyển nhượng để làm bằng chứng bảo đảm số tiền vay của ông T nên

ký. Đến khi bà D nhận thông báo của Tòa án thì mới biết ông T đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 059817/CS 00472 cấp ngày 15/5/2023 thửa TT, tờ bản đồ số Q, đất tọa lạc ấp VB, xã GH1, huyện MX Sóc Trăng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ là hợp thức cho việc vay tiền nên nay bà D không đồng ý giao nhà đất cho ông T và bà D chỉ đồng ý trả cho ông T 500.000.000 đồng tiền gốc, không đồng ý đóng lãi thêm do trước đây bà D đã đóng lãi cho ông T nhiều rồi, tổng số tiền lãi mà bà D trả cho ông T hiện nay có chứng cứ là 117.000.000 đồng. Mỗi lần mượn tiền hay đóng lãi thì bà D có ký giấy cho ông T nhưng ông T giữ, bà D không có giữ.

Số tiền lãi bà D đóng cho ông T 117.000.000 đồng cụ thể như sau: Số tiền 2.000.000 đồng mà bà D chuyển khoản cho ông T mỗi lần 500.000 đồng vào các ngày 12/8/2024, ngày 23/8/2024, ngày 14/9/2024 và ngày 16/9/2024; Số tiền 9.000.000 đồng theo thừa nhận của ông T tại tin nhắn qua Zalo ngày 20/12/2023; Số tiền 34.000.000 đồng ông T ghi phía sau tờ Biên nhận do ông T cung cấp cho Tòa án; Số tiền 4.000.000 đồng ông T thừa nhận theo tin nhắn qua Zalo ngày 22/6/2023; Số tiền 53.000.000 đồng theo tin nhắn phía trước tin nhắn ngày 31/7/2024; Số tiền 15.000.000 đồng mà bà D mượn của ông Dương Văn V để đóng lãi cho ông T theo biên bản Tòa án lấy lời khai của ông Việt ngày 28/11/2025.

Nay bà D chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền gốc 500.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi thêm và yêu cầu trừ số tiền lãi đã đóng 117.000.000 đồng vào tiền gốc. Bà D đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và bà D đối với phần đất có diện tích 84,2m² thuộc thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, số vào sổ cấp GCN: CS01073 ngày 15/5/2023. Bà D đồng ý điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, số vào sổ cấp GCN CS01073 ngày 15/5/2023 từ tên ông T thành tên bà D.

Biên nhận không ghi ngày tháng năm của bà Đặng Thị D, nội dung: Bà Đặng Thị D có nhận của anh Phan Thanh T số tiền 828.000.000 đồng, trong đó 267.000.000 đồng là tiền lãi do ông T cung cấp có chữ ký Diễm mang tên Đặng Thị D thì không phải do bà ký và Biên nhận không ghi ngày tháng năm của bà Đặng Thị D có nội dung: Bà Đặng Thị D có nhận của anh Phan Thanh T số tiền 828.000.000 đồng do ông T cung cấp có chữ ký Diễm mang tên Đặng Thị D cũng không phải là chữ ký do bà ký. Trong quá trình hòa giải tại Tòa án, bà D thừa nhận chữ ký là của bà D là do ngày đó bà D không đeo kính nên không nhìn rõ chữ ký nên mới thừa nhận có ký nhưng nay bà D không yêu cầu giám định chữ ký.

- *Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Châu D1 là ông Phan Thanh T trình bày: Bà Duyên thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông T.*

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tường D trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của bà D.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn C, ông Phạm Thị Tường D:* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa là đã thực hiện đầy đủ về quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những đương sự vắng mặt là chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm về giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị D, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh T được công chứng ngày 12/4/2023 tại Văn phòng công chứng Võ Duy T, đối với thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

Bị đơn bà Đặng Thị D được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị D theo quy định của pháp luật đối với phần đất thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà Đặng Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh T tổng số tiền nợ là 1.095.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 828.000.000 đồng, và tiền lãi là 267.000.000 đồng. Tuyên chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thanh toán ở giai đoạn thi hành án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn C, ông Phạm Thị Tường D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Phan Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đặng Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 84,2m² thuộc

thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, sổ vào sổ cấp GCN CS01073 ngày 15/5/2023.

[2.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bà D trả cho ông T số tiền gốc là 828.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/4/2023 cho đến khi kết thúc vụ án với số tiền lãi là 267.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và lãi là 1.095.000.000 đồng theo như biên nhận mà bà D đã ký với ông T. Đồng thời, ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và bà D chứng thực ngày 12/4/2023 đối với phần đất có diện tích 84,2m² thuộc thửa số TT, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Ông T đồng ý điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 524429, sổ vào sổ cấp GCN: CS01073 ngày 15/05/2023 từ tên ông T thành tên bà D. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thống nhất ông T và bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị D, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh T, được công chứng ngày 12/4/2023 tại văn phòng công chứng Võ Duy T, đối với thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ và đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/4/2023 là vô hiệu. Xét thấy, ông T và đại diện của bà D cùng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 724 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản, đây là tình tiết không phải chứng minh. Từ đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[4] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Xét thấy: Hợp đồng giao dịch bị che giấu có hiệu lực là hợp đồng vay tài sản giữa ông T và bà D: Ông T cho rằng bà D vay của ông T số tiền là 828.000.000 đồng vào năm 2023. Khi vay thỏa thuận lãi suất 05%/tháng. Đến nay bà D chưa trả số tiền nợ gốc và trả lãi cho ông T được 68.000.000 đồng. Còn bà D cho rằng có vay

tiền ông T nhiều lần, tổng cộng chỉ vay tiền gốc là 500.000.000 đồng, có đóng lãi nhiều lần và bà yêu cầu trừ số tiền lãi đã đóng là 117.000.000 đồng vào tiền gốc.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T cung cấp bản gốc Biên nhận không ghi ngày tháng năm của bà Đặng Thị D, nội dung: bà Đặng Thị D có nhận của ông Phan Thanh T số tiền 828.000.000 đồng, có chữ ký Diễm mang tên Đặng Thị D. Tại phiên hòa giải ngày 21/10/2025, bà D thừa nhận chữ ký Diễm mang tên Đặng Thị D trong biên nhận là do bà D ký nhưng bà D ký là do ông T kêu ký sau đó ông T giảm lãi cho bà D. Tại phiên tòa, đại diện của bà D cho rằng tại phiên hòa giải ngày 21/10/2025 bà D không đem kính theo, không đeo kính nên không nhìn rõ chữ ký tưởng là chữ ký của mình nên mới thừa nhận là có ký. Hội đồng xét xử nhận thấy, bà D đã trình bày tại phiên hòa giải ngày 21/10/2025 là tờ biên nhận là do bà ký thì bà D phải chịu trách nhiệm với lời trình bày của mình. Tại phiên tòa đại diện của bà D trình bày bà D không có ký với lý do không nhìn rõ do không đeo kính là chưa phù hợp. Ngoài ra, theo tin nhắn qua Zalo của ông T và bà D ngày 17/10/2023, ông T thông báo tính lãi đối với số tiền làm tròn 828.000.000 đồng thì bà D cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, có cơ sở xác định bà D vay của ông T số tiền gốc là 828.000.000 đồng là phù hợp. Nay ông T yêu cầu bà D trả số tiền gốc 828.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bị đơn bà Đặng Thị D được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị D theo quy định của pháp luật đối với phần đất thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ.

[5] Về tiền lãi số tiền vay:

[5.1] Ông T yêu cầu tính lãi số tiền 828.000.000 đồng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/4/2023 cho đến khi kết thúc vụ án với mức lãi suất 1,66%/tháng. Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên trình bày bà D vay tiền ông T nhiều lần. Theo tin nhắn giữa ông T và bà D ngày 17/10/2023 thể hiện hai bên thống nhất tính lãi số tiền 828.000.000 đồng (làm tròn). Do đó Hội đồng xét xử thống nhất buộc bà D trả lãi cho ông T đối với số tiền 828.000.000 đồng từ ngày 17/10/2023 với mức lãi suất 1,66%/tháng là phù hợp.

[5.2] Bà D cho rằng có đóng lãi cho ông T 117.000.000 đồng nhưng ông T chỉ thừa nhận số tiền 68.000.000 đồng. Đối với số tiền 34.000.000 đồng theo ông T ghi phía sau tờ biên nhận và số tiền 15.000.000 đồng bà D cho rằng mượn của ông Dương Văn V để trả cho ông T thì ông T không thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền 34.000.000 đồng và 15.000.000 đồng này không có chữ ký hoặc lời thừa nhận của ông T, do đó lời trình bày của bà D là không có cơ sở chấp nhận. Cụ thể tiền lãi bà D phải trả cho ông T như sau:

Từ ngày 17/10/2023 đến ngày đóng lãi cuối cùng là ngày 31/7/2024 là:
 $828.000.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng} \times 1,66\%/\text{tháng} = 130.117.440 \text{ đồng}$
 $- 68.000.000 \text{ đồng (tiền lãi bà D đã đóng)} = 62.117.440 \text{ đồng}.$

Từ ngày 01/8/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/12/2025: 828.000.000 đồng x 1 năm 04 tháng 28 ngày x 1,66/tháng = 232.745.280 đồng. Tổng số tiền lãi là 62.117.440 đồng + 232.745.280 đồng = 294.862.720 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 1.122.862.720 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc và lãi tổng là 1.095.000.000 đồng theo như tờ Biên nhận là có lợi cho bị đơn nên cần buộc bà D trả cho ông T số tiền tổng là 1.095.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 828.000.000 đồng, nợ lãi là 267.000.000 đồng.

[6] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn do cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm mục đích che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản. Lỗi các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1, 6 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn ông T đã nộp tạm ứng trước chi phí tố tụng trước nên buộc bà D phải chịu số tiền 12.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông T.

[8] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà D có nghĩa vụ trả tiền nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 44.850.000 đồng theo quy định khoản 2 Điều 143 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 131, Điều 463, 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Thị D, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh T được công chứng ngày 12/4/2023 tại Văn phòng công chứng Võ Duy T, đối với thửa đất số TT,

tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng, nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

2. Bị đơn bà Đặng Thị D được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị D theo quy định của pháp luật đối với phần đất thửa đất số TT, tờ bản đồ số Q, diện tích 84,2m², địa chỉ đất tại ấp VB, xã GH1, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Nhu Gia, thành phố Cần Thơ.

3. Buộc bà Đặng Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh T số tiền 1.095.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu đồng, trong đó tiền gốc là 828.000.000 đồng, tiền lãi là 267.000.000 đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Thanh T phải chịu số tiền là 12.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Phan Thanh T đã nộp, ông Phan Thanh T đã nộp xong. Bà Đặng Thị D phải chịu số tiền là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) để hoàn trả lại cho ông Phan Thanh T, nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phan Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005605 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ. Bị đơn bà Đặng Thị D phải nộp tiền án phí dân sự tổng là 45.150.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng), nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Về việc thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - CT;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng T.H.A dân sự khu vực 8 - CT,
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Mến