TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C

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

Bản án số: 106 /2025/ DS-ST
Ngày: 14 - 5 - 2025
V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự 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 HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **NGUYỄN VĂN TÁM**
2. Ông **BÙI VĂN MÀU**

- *T ký phiên tòa*: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - T ký tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Không có tham gia.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Võ Hồng T**, sinh ngày 08/10/1984
Địa chỉ: số 231/106 Dương Bá Trạc, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện uỷ quyền: Bà **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987
Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

2. *Bị đơn:* Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1983
Địa chỉ: ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang
(Bà P có mặt, ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Vũ Hồng T trình bày: Ngày 15/9/2023 bà có cho ông N vay 200.000.000đồng, lãi suất 3%/ tháng, thời hạn vay là 03 tháng. Ông N có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07338 cấp ngày 06/4/2022 cho ông N. Hình thức thế chấp thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7995 quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công. Qúa trình thực hiện hợp đồng ông N không thực hiện việc trả lãi cũng như trả vốn cho bà. Bà yêu cầu ông N trả số tiền vay 200.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/ tháng tính từ ngày 15/9/2023 đến ngày xét xử, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7995 quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, chị P là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 đối với thửa đất 542 giữa bà T với ông N vô hiệu; bà T tự nguyện trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông N trả cho bà T 200.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/12/2023 với mức lãi suất 1,66%/ tháng, tính lãi chậm trả từ ngày 16/12/2023 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 0,83%/ tháng.

- Bị đơn ông Trương Văn N vắng mặt không tham gia tố tụng và không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Bà T yêu cầu ông N trả số tiền vay 200.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/ tháng tính từ ngày 15/9/2023 đến ngày xét xử, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7995 quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đất theo qui định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Sự vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Trương Văn N dù được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông.

[1.4] Sự thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, chị P là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 đối với thửa đất 542 giữa bà T với ông N vô hiệu; bà T tự nguyện trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông N trả cho bà T 200.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/12/2023 với mức lãi suất 1,66%/ tháng, tính lãi chậm trả từ ngày 16/12/2023 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 0,83%/ tháng. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 542: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bà T xác định bà và ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 nhằm đảm bảo khoản vay của ông N. Nay bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Xét thấy, các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 542 nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là vi phạm điều 124 Bộ luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 bị vô hiệu. Việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cũng phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do thửa đất 542 chưa được chuyển giao nên không giải quyết. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả lại ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

[2.2] Đối với hợp đồng vay tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T xác định cho ông N vay 200.000.000đồng vào ngày 15/9/2023. Đồng thời, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận nhận tiền ngày 15/9/2023 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của bà T. Đối với ông N dù được tống đạt đầy đủ văn bản tố tụng nhưng không tham gia hoà giải, xét xử, không có lời trình bày nên có thiệt thòi gì thì ông tự gánh chịu. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông N trả bà T 200.000.000 đồng là phù hợp qui định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu tính lãi: Xét thất, tại biên nhận nhận tiền cũng như hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2023 (bản chính) do bà T cung cấp thể hiện rõ thời gian trả tiền là 03 tháng cũng như số tiền lãi phải trả, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc 02 bên có thoả thuận về mức lãi suất và thời hạn vay. Tuy nhiên, mức lãi suất cho vay là cao so với qui định pháp luật. Tại phiên

toà, nguyên đơn đồng ý điều chỉnh mức lãi suất theo qui định pháp luật dân sự. Thấy rằng việc thay đổi trên phù hợp nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/12/2023 là 92 ngày. Lãi suất tính như sau:

(200.000.000đồng x 20% x 92 ngày)/ 365 ngày = 10.082.000 đồng(tính tròn)

Từ ngày 16/12/2023 đến ngày xét xử là 514 ngày. Lãi suất tính như sau:

(200.000.000đồng x 10% x 514 ngày)/ 365 ngày = 28.164.000 đồng(tính tròn)

[3] Về án phí: Ông N phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Hồng T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 7995 quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký kết giữa ông Trương Văn N với bà Võ Hồng T là vô hiệu.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Hồng T trả lại ông Trương Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 552715, số vào sổ cấp GCN: CS07338 đối với thửa đất 542, tờ bản đồ 18, diện tích 715,9m^2 tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2022 cho ông Trương Văn N.

1.3. Buộc ông Trương Văn N phải trả cho bà Võ Hồng T số tiền vốn là 200.000.000 đồng và 38.246.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 238.246.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Ông Trương Văn N phải chịu 11.912.300 đồng tiền án phí.

2.2. Hoàn lại bà Võ Hồng T 6.328.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016370 ngày 31/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông N chậm thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi

suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH