

**TÒA ÁN N1 DÂN  
HUYỆN THANH PHÚ  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày: 06-4-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”.

**N1 DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN N1 DÂN HUYỆN THANH PHÚ – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tơ

*Các Hội thẩm N1 dân:*

- Ông Nguyễn Thanh Phong

- Bà Phạm Tường Vi

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Lộc – Thư ký Tòa án N1 dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

**Đại diện Viện kiểm sát N1 dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Bình - Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án N1 dân huyện Thanh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXXST-DS ngày 11/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Nguyễn Thành N1, sinh năm 1977; địa chỉ: 79/2 ấp AĐ, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964; địa chỉ: 55F K1, phường PT, TP Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1964; địa chỉ: 45/2 ấp AP, xã Q, huyện P, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962; anh Nguyễn Thanh N3, sinh năm 1989; anh Nguyễn Văn NT, sinh năm 1992; anh Nguyễn C, sinh năm 1994; chị Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: 45/2 ấp AP, xã Q, huyện P, tỉnh Bến Tre. Tất cả vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn-ông Huỳnh Văn B trình bày:***

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 2019 ông N2, bà C có vay của anh Nguyễn Thành N1 số tiền 500.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận; thời hạn vay là 06 tháng và hai bên có làm biên nhận ngày 08/4/2019. Khi thực hiện hợp đồng vay anh N1 có yêu cầu ông N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Y 310020 do Ủy ban N1 dân huyện Thạnh Phú cấp cho hộ Nguyễn Văn N2 ngày 19/02/2004 cho anh N1. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N2 nên vợ ông N2 là bà Nguyễn Thị C cùng các con của ông N2 là Nguyễn Thanh N3, Nguyễn Văn NT, Nguyễn C, Nguyễn Thị Cẩm T có thống nhất ký tên vào Biên bản họp mặt gia đình đồng ý chuyển nhượng cho anh N1 phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do mục đích của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa các bên là nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản thông qua biên nhận ngày 08/4/2019. Do đó nay anh N1 có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa anh Nguyễn Thành N1, và ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T vô hiệu.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N1 số tiền vốn vay 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/12/2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng, thể lãi suất:  $500.000.000 \text{ đồng} \times 15 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng} = 66.123.333 \text{ đồng}$ .

Do anh N1 không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên ông không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất chuyển nhượng; anh N1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác.

***Theo nội dung Biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2021 ông Nguyễn Văn N2 trình bày:***

Vào năm 2019 ông N2 có vay của anh Nguyễn Thành N1 số tiền 500.000.000 đồng; lãi suất 3%/tháng; thời hạn vay là 06 tháng nhưng hai bên không làm biên nhận. Để đảm bảo cho việc vay tiền anh N1 có yêu cầu ông N2 thế chấp quyền sử dụng đất số Y 310020 do Ủy ban N1 dân huyện Thạnh Phú cấp cho hộ Nguyễn Văn N2 ngày 19/02/2004. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông nên vợ ông N2 là bà Nguyễn Thị C cùng các con của ông là Nguyễn Thanh N3, Nguyễn Văn NT, Nguyễn C, Nguyễn Thị Cẩm T có thống nhất ký tên vào Biên bản họp mặt gia đình đồng ý chuyển nhượng cho anh N1 phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi vay ông N2 đóng lãi cho anh N1 khoảng hơn 200.000.000

đồng và có trả số tiền vốn là 100.000.000 đồng nhưng việc này hai bên không có lập biên nhận hay giấy tờ gì. Mục đích ông N2 vay tiền là để phục vụ kinh tế chung trong gia đình nên vợ và các con của ông N2 đều biết. Do việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông N2 đảm bảo cho số tiền vay 500.000.000 đồng chứ hoàn toàn không có việc ông chuyển nhượng vĩnh viễn phần đất của gia đình ông cho anh N1. Do đó qua yêu cầu khởi kiện của anh N1, ông có ý kiến sau:

- Ông N2 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và anh Nguyễn Thành N1.

- Do ông N2 đã trả cho anh N1 vốn gốc là 100.000.000 đồng nên ông chỉ còn nợ lại anh N1 số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 12/2020 cho đến nay. Do đó ông N2 đồng ý liên đới với bà C, anh N3, anh NT, anh C, chị Cẩm T để trả lại cho anh N1 số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 12/2020 theo quy định của Nhà nước. Khi ông N2 trả số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi đến tháng 11/2020 thì anh N1 không đồng ý lập biên nhận cho ông N2 nên ông không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án. Đối với số tiền lãi đã đóng do ông tự nguyện vay và thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết lại. Do ông N2 đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn nên ông không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ bằng biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị C trình bày:** bà có cùng ý kiến với ông Nguyễn Văn N2 và không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về trình tự, thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án các nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 217, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 122, 124, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành N1:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Thành N1 vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho

anh N1 số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/12/2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn Nguyễn Văn N2 có đăng ký thường trú và đang sinh sống tại 45/2 ấp An Phú, xã An Qui, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án N1 dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: bị đơn Nguyễn Văn N2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh N3, Nguyễn Văn NT, Nguyễn C, Nguyễn Thị Cẩm T đã được toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T theo quy định.

[4] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn thừa nhận mục đích của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa các bên là nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản thông qua biên nhận ngày 08/4/2019 nên có yêu cầu như sau: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa anh Nguyễn Thành N1 và ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T vô hiệu; đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N1 số tiền vốn vay 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/12/2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng. Ông N2 và bà C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và anh Nguyễn Thành N1. Tuy nhiên do ông N2 đã trả cho anh N1 vốn gốc là 100.000.000 đồng nên ông N2 chỉ còn nợ lại anh N1 số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 12/2020 cho đến nay. Do đó ông N2 đồng ý liên đới với bà C, anh N3, anh NT, anh C, chị Cẩm T để trả lại cho anh N1 số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 12/2020 theo quy định của Nhà nước.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành N1, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Thành N1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện

và bình đẳng không bên nào bị lừa dối hoặc bị ép buộc, hợp đồng có công chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2019 là nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản thông qua biên nhận ngày 08/4/2019. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Thành N1 là hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những cơ sở nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Thành N1 là vô hiệu.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N1 số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2020 đến khi giải quyết xong vụ án là 66.123.333 đồng, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Thành N1 là 566.123.333 đồng.

[7] Xét yêu cầu của ông N2, bà C về việc có trả cho anh N1 số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và chỉ còn nợ lại 400.000.000 đồng, xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Thông báo số 02/TB-TA ngày 04/01/2022 để yêu cầu ông N2, bà C, anh N3, anh NT, anh C, chị Cẩm T cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông N2 là có căn cứ nhưng hết thời hạn như nội dung thông báo mà ông N2, bà C, anh N3, anh NT, anh C, chị Cẩm T không cung cấp được nên ông N2, bà C, anh N3, anh NT, anh C, chị Cẩm T phải chịu hậu quả của việc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó yêu cầu của ông N2, bà không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Anh Nguyễn Thành N1, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác nên không xem xét giải quyết.

[9] Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu án phí theo quy định: 20.000.000 đồng + 4% x (566.123.333 đồng - 400.000.000 đồng) = 26.644.933 đồng.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 227, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 122, 124, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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 của Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành N1 và Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T ngày 08/1/2019 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N1 số tiền 566.123.333 đồng.

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thanh N3, anh Nguyễn Văn NT, anh Nguyễn C, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên đới chịu 26.644.933 đồng

Anh Nguyễn Thành N1 được Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002971 ngày 08/3/2018 và 14.490.000 đồng theo Biên lai số 0002970 ngày 08/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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, 7b và Điều 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 Bến Tre;
- Dương sự;
- VKSND huyện Thạnh Phú;
- THADS huyện Thạnh Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Tơ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Nguyễn Thị Mơ-Nguyễn Văn Chót**

**Nguyễn ~~Thật~~Đ Thị Vân**



