TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày: 05 - 5 - 2025
"V/v tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất, hợp đồng Tê đất và nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Mới.

2. Bà Võ Thị Kim Son.

Thư ký phiên toà: Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Tê đất và nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2025/QĐXXST-DS ngày 12/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 209/2025/QĐXXST-DS ngày 21/4/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Quang V**, sinh năm 1965 (chết).

Những người thừa kế của ông V:

1. Bà Lương Thị Phương T, sinh năm 1967

2. Bà Lê Thị Phương Th, sinh năm 1992

3. Ông Lê Quang S, sinh năm 1999

Địa chỉ: số 8/9/14 đường TVK, phường CK, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của bà T, bà Th, ông S: ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: 28/84, tổ 10, khu vực TN, phường TA, quận BT, TP. Cần Thơ.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2025)

- *Bị đơn*: Ông **Huỳnh Ngọc L**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 43 ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

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

Văn phòng Công chứng Trung Tâm - nay là Văn phòng Công chứng Lê Thị T Hà (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 91, khu vực HT, phường TH, quận Ô Môn, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 03/10/2016 ông Lê Quang V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất số 2609 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm để chuyển nhượng phần đất của ông Huỳnh Ngọc L và bà Trần Thị T, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10, diện tích 395 m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau đó giữa hai bên có làm hợp đồng cho Tê đất và nhà để ông L bà T Tê lại nhà đất, giá Tê mỗi tháng là 8.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng kể từ ngày 03/04/2021 đến 03/7/2021 và ông L bà T đã Th toán xong. Hết hợp đồng Tê thì ông L và bà T xin được Tê tiếp, ông V cũng đã yêu cầu bị đơn Th toán tiền Tê nhưng ông L và bà T cứ hẹn mà không giao nhà và đất cho ông V.

Nay ông yêu cầu: Buộc ông L và bà T giao quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại thửa đất thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10, diện tích 395 m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Đồng thời, ông L bà T phải Th toán tiền thê nhà, đất từ 03/7/2021 đến tháng 3/2024 là 32 tháng, mỗi tháng là 8.000.000 đồng, tổng số tiền 256.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi sáu triệu đồng) và tiếp tục trả tiền Tê đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

- *Bị đơn ông Huỳnh Ngọc L trình bày:* Vào năm 2016 ông và vợ ông là bà Trần Thị T có vay của ông Lê Quang V số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tiền lãi mỗi tháng là 8.000.000 đồng. Sau đó ông V có yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng Công chứng Trung Tâm để làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng Tê đất và nhà. Sau đó ông giao cho ông V giữ giấy chứng nhận QSD đất số CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên. Nay ông thừa nhận còn nợ ông V số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền này, đối với số tiền lãi xin ông V không tính.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền Tê đất và nhà từ ngày 03/7/2021 đến ngày

03/5/2025 là 46 tháng, mỗi tháng 8.000.000 đồng là 368.000.000 đồng, tổng số tiền 568.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án; xác minh T thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn trình bày ngày 03/10/2016 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại thửa 148 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm để chuyển nhượng phần đất do Huỳnh Ngọc L cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 918515, không thể hiện nội dung có chuyển nhượng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất. Trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đề ngày 03/10/2016 (bản đánh máy, có đề chữ "Giấy tay") không được công chứng lại thể hiện việc có chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất Tộc thửa 148 do ông L đứng tên. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay đã gần 10 năm nhưng nguyên đơn chưa liên hệ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thực hiện các thủ tục chuyển tên người sử dụng đất trên giấy mà chỉ dừng lại ở việc chuyển nhượng bằng hợp đồng có công chứng, bị đơn cũng chưa bàn giao đất thực tế cho nguyên đơn. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016 đến ngày 03/4/2021 nguyên đơn và bị đơn lại ký hợp đồng Tê đất và nhà thời hạn 03 tháng với giá 8.000.000 đồng/01 tháng và có đóng lãi. Bị đơn không thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà chỉ là hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng với tiền lãi 8.000.000 đồng/01 tháng. Từ những phân tích nêu trên, đủ căn cứ để xác định giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đó là giao dịch giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Đối với yêu cầu tính tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu tính tiền Tê nhà với giá 8.000.000 đồng/01 tháng từ 03/7/2021 đến 03/5/2025. Bị đơn thừa nhận việc vay số tiền 200.000.000 đồng với tiền lãi 8.000.000 đồng/01 tháng. Như đã phân tích ở trên, do bản chất vụ việc là hợp đồng vay tài sản nhưng nguyên đơn yêu cầu số tiền 8.000.000 đồng/ tháng là vượt quá quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự. Vì vậy, cần điều chỉnh mức lãi xuất áp dụng là 20%/năm theo quy định. Từ ngày 03/4/2021 đến ngày 03/5/2025 số tiền như sau: 200.000.000 đồng 49 tháng x 1,66%/tháng = 162.680.000 đồng, khấu trừ 24.000.000 đồng tiền lãi trước đó. Còn lại 138.680.000 đồng.

Từ những phân tích như trên đề nghị:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 03/10/2016 giữa ông Lê Quang V với ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T thửa đất

số 148, tờ bản đồ số 10, số vào sổ cấp giấy GCN: CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ, số công chứng 2609, quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trung Tâm là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T phải trả nguyên đơn số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi tạm tình từ ngày từ ngày 03/4/2021 đến ngày 03/5/*2025* là 162.680.000 đồng, trừ 24.000.000 đồng tiền lãi trước đó, còn lại 138.680.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền Tê đất và nhà. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Tê đất và nhà" theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; bị đơn cư trú tại xã Thới Tân, huyện Thới Lai nên Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vào ngày 03/10/2016 giữa ông Lê Quang V và ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hai bên tự làm), theo đó ông L bà T chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10, diện tích 395 m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Quan B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ. Cùng ngày, hai bên đến Văn phòng Công chứng Trung Tâm để thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2609, quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và hai bên làm biên nhận số tiền trên.

Đến ngày 03/4/2021 ông giữa hai bên ký Hợp đồng Tê đất và nhà, theo đó ông L và bà T Tê lại thửa đất 148 và căn nhà có trên đất, thời hạn Tê là 03 tháng, kể từ ngày 03/4/2021 đến ngày 03/7/2021, giá Tê mỗi tháng là 8.000.000 đồng, bị đơn đã Th toán đủ cho nguyên đơn.

Tuy hai bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế thửa đất số 148 ông L và bà T vẫn sử dụng. Ông V cũng chưa làm thủ tục tiếp theo để đăng ký S tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên. Do đó, có căn cứ xác định giữa hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm để che giấu việc ông L, bà T vay tiền của ông V. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang V với ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T, số công chứng 2609, quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD cảu Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Lê Thị T Hà) là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền Tê đất và nhà từ ngày 03/7/2021 đến ngày 03/5/2025 là 46 tháng, mỗi tháng 8.000.000 đồng là 368.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng Tê đất và nhà ngày 03/4/2021, hai bên chỉ giao kết với nhau thời hạn Tê là 03 tháng và bị đơn đã Th toán đủ, ngoài ra không có thỏa Tận nào khác. Do đó, yêu cầu này là không có căn cứ mà cần phải điều chỉnh lại, buộc bị đơn phải trả tiền lãi cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, có khấu trừ số tiền 24.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận.

[4] Về án phí DSST: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[5] Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 124, 131, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2609, quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Lê Thị T Hà) ngày 03/10/2016 giữa ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T với ông Lê Quang V là vô hiệu do giả tạo.

1.2. Buộc ông Huỳnh Ngọc L, bà Trần Thị T phải trả cho ông Lê Quang V số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền lãi là 138.680.000 đồng, tổng số tiền là 338.680.000 đồng (ba trăm ba mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng), những người thừa kế của ông V là bà Lương Thị Phương T, Lê Thị Phương Th, Lê Quang S nhận.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

1.3. Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 01 giấy chứng nhận chứng nhận QSD đất số BX 918515, số vào sổ cấp giấy: CH01632 cấp ngày 08/5/2015 do ông Huỳnh Ngọc L đứng tên khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ đối với nguyên đơn.

2. Về án phí DSST: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 5.800.000 đồng theo biên lai T số 0007489 ngày 01/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, TP Cần Thơ. Bị đơn phải chịu 16.934.000 đồng (mười sáu triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

3. Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án, kể từ ngày bị đơn nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

5. Tr hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Tuấn Kiệt

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Kim Son - Trần Văn Mới Bùi Tuấn Kiệt