

Bản án số: 108 /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**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư 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: 04/2024/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: 83/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị O**, sinh ngày 01/01/1973

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Bà **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987

Địa chỉ: khu phố L, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Bà Phượng có mặt, ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Ngô Thị O trình bày:** Ngày 04/3/2024 bà có cho ông N vay 300.000.000đồng, lãi suất 3%/ tháng, thời hạn vay là 03 tháng. Ông N có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² đất trồng lúa tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CS07337 cấp ngày 06/4/2022 cho ông N. Hình thức thế chấp thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1675 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công. Quá 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 300.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/ tháng tính từ ngày 04/3/2024 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 1675 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² đất trồng lúa tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, chị Phụng là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2024 đối với thửa đất 539 giữa bà O với ông N vô hiệu; bà O tự nguyện trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông N trả cho bà O 300.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày 04/3/2024 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 O yêu cầu ông N trả số tiền vay 300.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/ tháng tính từ ngày 04/3/2024 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 1675 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² đất trồng lúa tại ấp H, xã T, 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 Phụng là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2024 đối với thửa đất 539 giữa bà O với ông N vô hiệu; bà O tự nguyện trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông N trả cho bà O 300.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày 04/3/2024 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 539: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bà O xác định bà O và ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2024 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 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² đất trồng lúa tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu. Xét thấy, các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 539 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 04/3/2024 với đất đối với thửa đất 539 bị vô hiệu. Việc bà O 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 539 chưa được chuyển giao nên không giải quyết. Ghi nhận sự tự nguyện của bà O trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông N.

[2.2] Đối với hợp đồng vay tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà O xác định cho ông N vay 300.000.000đồng vào ngày 04/3/2024. Đồng thời, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2024 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của bà O. Đối với ông N dù được tổng 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 O 300.000.000 đồng là phù hợp qui định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu tính lãi: Xét đây, việc thoả thuận lãi suất và thời hạn vay giữa bà O và ông N, bà không có gì chứng minh. Tại phiên tòa bà O yêu cầu ông N trả lãi theo mức lãi suất 0,83%/ tương đương 10%/ năm là phù hợp qui định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ ngày 04/3/2024 đến ngày xét xử là 436 ngày. Lãi suất tính như sau:

$$(300.000.000\text{đồng} \times 10\% \times 436 \text{ ngày}) / 365 \text{ ngày} = 35.835.000 \text{ đồng (tính tròn)}$$

[3] Về án phí: Ông N phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của bà O 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 Ngô Thị O.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1675 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đông Gò Công đối với thửa đất 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký kết giữa ông Trương Văn N với bà Ngô Thị O là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị O trả lại ông Trương Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 552714, số vào sổ cấp GCN: CS07337 đối với thửa đất 539, tờ bản đồ 18, diện tích 1980,3m² tại ấp H, xã T, 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 Ngô Thị O số tiền vốn là 300.000.000 đồng và 35.835.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 335.835.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Ông Trương Văn N phải chịu 16.791.750 đồng tiền án phí.

2.2. Hoàn lại bà Ngô Thị O 8.870.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016371 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 O 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