

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5- VL**

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

Bản án số: **118/2025/DS-ST**

Ngày: 16 - 9 -2025.

V/v: “*T/c 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 5- VL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Hồ.

- Ông Âu Thị Kiều Sương.

- **Thư ký phiên Tòa:** Ông Lê Kinh Luân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - VL.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *Khu vực 5- VL*:** Bà Trần Thị Âm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5- VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2025/TLST – DS ngày 17 tháng 01 năm 2025, về 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 47/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn L, sinh ngày 25 tháng 2 năm 1989; CCCD: 083.089.005014 do Bộ công an cấp ngày 14/7/2024; cư trú: ấp BS, xã Mồ Cày , huyện MCN, tỉnh BT (nay là xã Hương M, tỉnh VL).

Ông Phan Văn L ủy quyền cho: Lê Thiên Ng, sinh ngày 17 tháng 8 năm 1998; CCCD: 083.198.003589 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 10/12/2022;

Địa chỉ thường trú: ấp Đông Th, xã Thành A, huyện MCB, tỉnh BT (nay là xã Tân Thành B, tỉnh VL). Chị Ng có mặt.

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn H A, sinh ngày 05 tháng 05 năm 1959; CCCD: 083059003330, do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 09/8/2021;

2/ Bà Lê Thị H, sinh ngày 10 tháng 11 năm 1968; CCCD: 083168.010558, do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 09/8/2021;

Cùng cư trú: Số 53 D, ấp Hữu T, xã Hữu Đ, huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL)

Ông H A, bà H ủy quyền cho bà Âu Nguyệt V, sinh ngày 16/8/1969; CCCD: 030169008552 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 30/6/2022;

Địa chỉ: 403 T5.9. Cao Bá Nhạ, phường Nguyễn Cư T, quận 1, TP. HCM (nay là phường COL, Thành phố HCM). Bà V có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn H B, sinh ngày 09 tháng 5 năm 1977; CCCD số 083077003251, do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 12/02/2022;

Cư trú: 7.06 Lô A 2, C/C 312, Lạc Long Quân, phường 5, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là phường Hòa Bình, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2/ Lương Văn Ph, sinh năm 1975; cư trú: ấp 1, xã Sơn Đ, TP. BT, tỉnh BT (nay là phường Sơn Đ, tỉnh VL) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện 08/01/2025 (bl 01); cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Ngày 11/12/2020 ông Phan Văn L cùng với ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H có ký Hợp đồng chuyển nhượng số 12468 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T để chuyển nhượng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (củ) gắn liền với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 009109, sổ vào sổ cấp GCN: CH09721 do UBND huyện Châu Th, tỉnh BT cấp ngày 24/7/2024. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phan Văn L đã giao đủ cho ông H A và bà H số tiền trên. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên để cho vợ chồng ông H A, bà H được sử dụng đất. Ông Phan Văn L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP976489, sổ vào sổ: CN21967 ngày 10/9/2024 đối với thửa đất số 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (củ).

Nay ông Lành có nhu cầu sử dụng đất đã liên hệ nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H A và bà H bàn giao đất nhưng ông, bà không thực hiện.

Nay tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (cũ) gắn liền với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 009109, số vào sổ cấp GCN: CH09721 do UBND huyện Châu Th, tỉnh BT cấp ngày 24/7/2024. Đồng thời, Buộc ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H phải bàn giao thửa đất 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ cho ông. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu thì đề nghị ông Nguyễn H A, Lê Thị H, Nguyễn H B phải trả cho ông Phan Văn L số tiền vốn vay là 900.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/12/2020; Giấy Chứng nhận QSDĐ ngày 10/9/2024.

** Tại đơn đề nghị hủy hợp đồng ngày 04/6/2025 của bị đơn ông Nguyễn H A, cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nêu tại phiên tòa và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa ông Phan Văn L với vợ chồng ông là hợp đồng giả tạo để che dấu quan hệ vay tiền giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B. *Lý do:* Ông Nguyễn H B vay tiền của ông Phan Văn L nhưng không làm hợp đồng vay mà phải đưa giấy tờ tài sản, do ông Nguyễn H B không có tài sản nên mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ ông H A, bà H giao cho ông Lành giữ và yêu cầu vợ chồng ông H A, bà H đến văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng mới cho vay tiền nên ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phan Văn L chuyển tiền cho ông Nguyễn H B, hàng tháng ông Nguyễn H B có nộp tiền trả lãi cho ông Lành. Vợ chồng ông, bà không có nhận tiền chuyển nhượng nào từ ông Phan Văn L. Ông Phan Văn L đã giao cho vợ chồng ông Tờ hợp đồng thuê lại thửa đất nhưng vợ chồng ông không ký tên vào và không thanh toán khoản tiền thuê nào cho ông Phan Văn L.

Nên, tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn H A yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 đối với thửa đất 111, tờ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) ký kết giữa ông Nguyễn H A, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn L tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ và đề nghị cơ quan chức năng điều chỉnh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) cho ông Nguyễn H A.

Chứng cứ cho yêu cầu phản tố của bị đơn: Văn bản thỏa thuận lập ngày 11/12/2020 của ông Phan Văn L (b1 29).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H B trình bày như sau:*

Ông khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H là hợp đồng giả tạo bởi vì bản chất sự việc là do ông là người vay tiền của ông Phan Văn L. Nhưng để được ông Phan Văn L cho vay tiền thì không làm hợp đồng cho vay mà phải đưa giấy tờ tài sản nhưng do ông không có tài sản nên phải mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H A và bà H cho ông giữ. Sau khi đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phan Văn L yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H A và bà H sang cho ông L để chuyển nhượng thửa đất số 111, tờ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL). Lúc hai bên thỏa thuận vay là số tiền 900.000.000 đồng.

Cùng ngày 11/12/2020 ông Phan Văn L đã chuyển tiền vay cho ông số tiền vay là 855.000.000 đồng, không phải số tiền 900.000.000 đồng như lúc thỏa thuận. Sau đó, ông Phan Văn L yêu cầu ông chuyển trả tiền lãi vay cho ông Lành qua số tài khoản 070038133622 tại ngân hàng Sacombank-BT mang tên Phan Văn L, tổng số tiền lãi mà ông đã chuyển trả từ ngày 13/01/2021 cho đến ngày 06/11/2023 là 810.000.000 đồng. Chi tiết ông đã chuyển tiền lãi cho ông Lành như sau: Ngày 13/01/2021: 27.000.000 đồng; ngày 26/02/2021: 27.000.000 đồng; ngày 24/03/2021: 27.000.000 đồng; ngày 22/4/2021: 27.000.000 đồng; ngày 26/5/2021: 27.000.000 đồng; ngày 25/8/2021: 13.000.000 đồng; ngày 24/9/2021: 41.000.000 đồng; ngày 27/10/2021: 27.000.000 đồng; ngày 26/11/2021: 27.000.000 đồng; ngày 25/12/2021: 27.000.000 đồng; ngày 26/01/2022: 27.000.000 đồng; ngày 26/02/2022: 27.000.000 đồng; ngày 25/03/2022: 27.000.000 đồng; ngày 25/04/2022: 27.000.000 đồng; ngày 25/05/2022: 27.000.000 đồng; ngày 23/6/2022: 27.000.000 đồng; ngày 26/7/2022: 17.000.000 đồng; ngày 25/8/2022: 27.000.000 đồng; ngày 26/9/2022: 27.000.000 đồng; ngày 25/10/2022: 10.000.000 đồng; ngày 19/12/2022: 27.000.000 đồng; ngày 16/01/2023: 15.000.000 đồng; ngày 03/2/2023: 12.000.000 đồng; ngày 13/02/2023: 15.000.000 đồng; ngày 21/02/2023: 12.000.000 đồng; ngày 13/03/2023: 15.000.000 đồng; ngày 24/3/2023: 12.000.000 đồng; ngày 12/4/2023: 27.000.000 đồng; ngày 18/5/2023: 27.000.000 đồng; ngày 15/6/2023: 27.000.000 đồng; ngày 13/7/2023: 27.000.000 đồng; ngày 26/9/2023: 15.000.000 đồng; ngày 02/10/2023: 12.000.000 đồng; ngày 16/10/2023: 15.000.000 đồng; ngày 06/11/2023: 12.000.000 đồng. (b1 131-168).

Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lành với ông Nguyễn H A, Lê Thị H là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông Lành với ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Ph khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2025 (b1 58) có nội dung như sau:*

Ông là người canh tác thửa đất số 111 tờ số 15 xã Hữu Đ của ông Nguyễn H A từ năm 2020 cho tới nay, ông trồng hoa màu, lý do vào đất canh tác là do vợ chồng ông H A và bà H cho ông thuê mỗi năm giá là 2.000.000 đồng. Từ lúc ông vào canh tác đất năm 2020 không có ai ngăn cản. Trong vụ án này, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông. Trong trường hợp phải trả lại đất thì ông trả lại và không có yêu cầu gì.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ của đương sự theo quy định.

- Ý kiến về giải quyết vụ án, nhận thấy: Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H A, Lê Thị H là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông Phan Văn L Lành với ông Nguyễn H B, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này là vô hiệu do giả tạo.

Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn L và ông Nguyễn H B phát sinh hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B, xem xét lại số tiền lãi mà ông Nguyễn H B đã trả theo quy định pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/12/2020 vô hiệu do đó hợp đồng vay có hiệu lực. Nguyên đơn yêu cầu ông H B và bị đơn cùng liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 11/12/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông H B đồng ý trả lại số tiền vay gốc 855.000.000 đồng, không phải vay số tiền 900.000.000 đồng, yêu cầu xem xét lại số tiền lãi mà ông đã đóng cho ông Lành là 810.000.000 đồng, số tiền vốn vay 900.000.000 đồng nguyên đơn không có căn cứ chứng minh.

Theo chứng cứ là Bảng sao kê tài khoản Ngân hàng do ông H B cung cấp chứng minh được ông Bé đã trả cho ông Lành số tiền lãi là 810.000.000. ông Lành cho rằng lãi suất hàng tháng phải đóng là 27.000.000 đồng trên số tiền vốn vay là 855 triệu đồng, nên lãi suất vay mỗi tháng tương ứng với tỷ lệ là trên 3%/tháng. Nguyên đơn xác định thỏa thuận mức lãi giữa hai bên lúc cho vay là 3%/tháng, ông Bé không đồng ý. Vì vậy, xác định hai bên có tranh chấp về lãi suất nên cần áp dụng mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Số tiền ông Bé đóng lãi với lãi suất vượt quá quy định pháp luật do đó yêu cầu của ông H B về việc tính lại lãi suất là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên; đề nghị HĐXX:

Căn cứ các điều 116, 117, 121, 122, 124, 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định liên quan đến án phí, lệ phí:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L về việc buộc ông Anh, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 và giao đất đối với thửa số 111, tờ bản đồ số 15, tọa lạc xã Hữu Đ, huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) cho ông Lành quản lý, sử dụng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa ông Lành với ông Anh, bà H là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn H B trả cho ông Lành số tiền vay 850.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày 11/12/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Số tiền lãi ông H B đã đóng cho ông Lành vượt quá quy định pháp luật sẽ được trừ vào số tiền lãi, gốc phải trả theo quy định pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, xã Hữu Đ, huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) sang tên ông Nguyễn H A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lương Văn Ph có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án giải quyết vắng mặt ông là đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H A yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn H A và bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn L đối với thửa đất mang số 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ là vô hiệu (bl 06, 07). *Hội đồng xét xử xét thấy:*

[2.1] Tại Biên bản đối chất ngày 18/3/2025 (bl 64, 65) bị đơn Nguyễn H A và bà Nguyễn Thị H không thừa nhận có nhận tiền 900 triệu đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111 tờ số 15 tọa lạc phường Phú Tân, VL.

Tại Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 17/2025/QĐ-CCTLCC ngày 12/2/2025 (bl 25), Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho nguyên đơn Phan Văn L với yêu cầu cung cấp chứng cứ để chứng minh là “ giao đủ số tiền 900 triệu đồng cho ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H” nhưng quá thời hạn do Tòa án ấn định và cho đến ngày nay nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã giao đủ số tiền

chuyển nhượng đất cho bị đơn. Căn cứ Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định có sự việc nguyên đơn Phan Văn L đã giao số tiền chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H.

[2.2] Xét quá trình sử dụng đất kể từ ngày 12/12/2020 thì thửa đất 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (phường Phú Tân) vẫn do ông H A, bà H là người sử dụng, đã cho ông Ph thuê trồng hoa màu trước đó và chính ông Ph xác định không có ai ngăn cản gì về việc ông trồng hoa màu trên đất đó. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất trên vẫn do vợ chồng ông H A trực tiếp sử dụng, đã cho người khác thuê trồng hoa màu nhưng ông Lành từ năm 2020 cho tới nay cũng không phản đối.

Như vậy, có cơ sở để xác định giữa ông Phan Văn L và vợ chồng ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H không có nhận tiền chuyển nhượng đất, ông Lành không có vào nhận đất.

[2.3] Khi đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn H B thừa nhận là người vay tiền của ông Phan Văn L lúc thỏa thuận vay tiền là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lành chuyển tiền cho ông Nguyễn H B vay chỉ với số tiền cho vay là 855.000.000 đồng, thể hiện là các “ Giấy báo có Tài khoản mang số 55995678” của ông Nguyễn H B vào ngày 11/12/2020 tài khoản đối ứng Phan Văn L số 070038133622 Phan Văn L số tiền 300.000.000 đồng lúc 13:50: 54 (bl 43); lúc 13:54:35 ngày 11/12/2020 số tiền 255.000.000 đồng (bl 45);); lúc 13:53:14 ngày 11/12/2020 số tiền 300.000.000 đồng (bl 45).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận số tài khoản mang số 070038133622 là của ông Phan Văn L được mở tại Ngân hàng Sacombank.

Từ các tài liệu trên có cơ sở để xác định giữa ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111 tờ số 15 ấp Phú Thành, phường Phú Tân, VL để che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B.

Theo Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau “ *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.*

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn H A, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn L là vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B.

Do đó, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H A yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111 tờ số 15 ấp Phú Thành, phường Phú Tân, VL được ông H A, bà H và ông Phan Văn L xác lập ngày 11/12/2020 vô hiệu là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nhận thấy:

Theo quy định tại Điều 131 của BLDS thì giao dịch dân sự 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. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn H A, Nguyễn Thị H với ông Phan Văn L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111 tờ số 15 ấp Phú Thành, phường Phú Tân, VL và hai bên không giao nhận gì với nhau nên không buộc phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) do ông Phan Văn L đứng tên có sổ vào sổ cấp GCN: CN21967 ngày 10/9/2024 sang tên cho ông Nguyễn H A. Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn L đối với thửa đất mang số 111 tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã Hữu Đ, Châu Th, BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) đã được công chứng ngày 11/12/2020 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Do đó, cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 111 tờ bản đồ số 15 xã Hữu Đ (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) do ông Phan Văn L đứng tên có sổ vào sổ cấp GCN: CN21967 ngày 10/9/2024 để thực hiện thủ tục sang tên cho ông Nguyễn H A theo quy định.

Do đó, yêu cầu của ông Nguyễn H A là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn H A, Nguyễn Thị H với ông Phan Văn L đối với thửa đất mang số 111 tờ số 15 ấp Phú Thành, phường Phú Tân, VL là vô hiệu do giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B.

Căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn L với ông Nguyễn H B bị che giấu phát sinh hiệu lực. Do vậy, Hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn L và ông Nguyễn H B phát sinh hiệu lực kể từ ngày 11/12/2020.

[6] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giao cho ông Bé đủ số tiền vay 900.000.000 đồng (chuyển khoản 855 triệu đồng, giao tiền mặt 45 triệu đồng). Tuy nhiên, ông Nguyễn H B thừa nhận ông Lành chuyển

khoản cho ông vay số tiền nhận được từ chuyển khoản ngày 11/12/2020 là 855.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất hàng tháng phải đóng là 27.000.000 đồng trên số tiền vốn vay là 855 triệu đồng, nên lãi suất vay mỗi tháng tương ứng với tỷ lệ là trên 3%/tháng.

Nguyên đơn xác định thỏa thuận mức lãi giữa hai bên lúc cho vay là 3%/tháng, ông Bé không đồng ý. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hai bên có tranh chấp về lãi suất nên cần áp dụng mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là phù hợp.

Như vậy, số tiền lãi mà ông Nguyễn H B phải trả cho ông Lành được tính từ ngày cho vay ngày 11/12/2020 cho đến thời điểm xét xử ngày 17/9/2025 là 4 năm 9 tháng 06 ngày, nên số tiền lãi được tính là:

$855.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 4 \text{ năm } 9 \text{ tháng } 6 \text{ ngày} = 407.530.479 \text{ đồng}.$

[6.1] Xét số tiền lãi mà ông Nguyễn H B đã trả tiền lãi cho ông Phan Văn L. Thấy rằng:

Căn cứ lời thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn L có số tài khoản số 070038133622 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín, đối chiếu với chứng cứ mà ông Nguyễn H B cung cấp có xác nhận của Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Châu Văn Liêm-phòng giao dịch Hàm Tử nơi mà ông Nguyễn H B có số tài khoản 55995678 thực hiện các giao dịch chuyển tiền cho ông Phan Văn L (bl 131) thì có căn cứ để xác định từ ngày 13/01/2021 cho đến ngày 06/11/2023 ông Nguyễn H B đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Lành tổng cộng là 810.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền lãi tính đến ngày 17/9/2025 ông Nguyễn H B phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn L là 407.530.479 đồng. Số tiền lãi mà ông Nguyễn H B đã trả cho ông Phan Văn L vượt quá quy định tại khoản khoản Điều 468 của Bộ luật dân sự đối với khoản vay là: $810.000.000 \text{ đồng} - 407.530.479 \text{ đồng} = 402.469.521 \text{ đồng}.$

[6.2] Tại phiên tòa, ông Nguyễn H B thừa nhận còn nợ số vốn vay của ông Phan Văn L là 855.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Buộc ông Nguyễn H B phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn L số tiền vốn vay là 855.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền lãi mà ông Nguyễn H B đã trả vượt quá quy định so với số tiền lãi mà ông Nguyễn H B phải trả là 402.469.521 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Nguyễn H B phải trả cho ông Phan Văn L là: $855.000.000 \text{ đồng} - 402.469.521 \text{ đồng} = 452.530.479 \text{ đồng}.$

[6.3] Xét nghĩa vụ liên đới trả nợ của ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cùng ông Nguyễn H B. Nhận thấy:

Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông H A, bà H biết rõ sự việc là ông Nguyễn H B vay tiền của ông Phan Văn L và yêu cầu ông cho mượn số được ông đồng ý. Ông H A không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Lành, quá trình

thực hiện trả lãi ông cũng không thực hiện mà hoàn toàn do ông Nguyễn H B thực hiện giao dịch với ông Lành.

Ông không một cam kết là sẽ có trách nhiệm liên đới trả nợ cùng ông Bé hay dùng tài sản này của ông để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cùng ông Bé và Hợp đồng chuyển nhượng đất được ông xác lập với ông Phan Văn L là hợp đồng giả tạo nên ngay từ khi xác lập đã không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu buộc ông H A, bà H phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông Bé trả nợ cho ông Lành.

[7] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng là 4.531.600 đồng, chi phí này nguyên đơn đã tạm ứng và đã quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải tự chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Phan Văn L phải có nghĩa vụ chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn H B phải chịu số tiền án phí có giá ngạch, số tiền án phí được tính là 22.626.523 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 118, 122, 124, 131, 466, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 5 của Nghị định số 151/2025/NĐ - CP ngày 12/6/2025 Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Điều 136, Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn L đối với bị đơn Nguyễn H A, Lê Thị H. Về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn H A đối với ông Phan Văn L, về việc: “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn H A, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn L đối với thửa đất mang số 111 tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã Hữu Đ, Châu Th, BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) đã được công chứng ngày 11/12/2020 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ vô hiệu.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN21967 mang tên ông Phan Văn L đối với thửa đất số 111 tờ bản đồ số 15 tọa lạc xã Hữu Đ , huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) cấp ngày 10/09/2024 để thực hiện thủ tục điều chỉnh sang tên cho ông Nguyễn H A theo quy định của Luật đất đai.

Ông Nguyễn H A tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận mang tên ông Phan Văn L đối với thửa đất số 111 tờ bản đồ số 15 tọa lạc xã Hữu Đ , huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là phường Phú Tân, tỉnh VL) sang tên ông Nguyễn H A.

4. Buộc ông Nguyễn H B phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn L tổng số tiền là 452.530.479 đồng (bốn trăm năm mươi hai triệu năm trăm ba chục nghìn bốn trăm bảy mươi chín 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Văn L tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.531.600 đồng (bốn triệu năm trăm ba mươi một nghìn sáu trăm đồng), đã quyết toán xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn L phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006478 ngày 13/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Th, tỉnh BT (nay là Thi hành án dân sự tỉnh VL)

- Ông Nguyễn H B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.660.982 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi nghìn chín trăm tám mươi hai đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án tuyên án.

Người có quyền lợi vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL
- (phòng KTNV và THA);
- VKSND khu vực 5- VL;
- Phòng THA dân sự VL;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Loan

