TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **66/**2026/DS-ST
Ngày 26/06/2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, hợp đồng dân sự vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Danh Phạm Ngọc Khánh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Vũ Văn Hợp**
2. Ông **Nguyễn Văn Kiện**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Trần Thị Như Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – An Giang

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – An Giang tham gia phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Kiều Hoa** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2026/QĐXX-ST, ngày 20 tháng 5 năm 2026, quyết định hoãn phiên toà số 45/2025/QĐST-DS ngày 28/5/2025, quyết định hoãn phiên toà số 81/2026/QĐST-DS ngày 08/6/2026 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Chu Thị L**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Tổ 43, ấp 4, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Huỳnh Quốc C**, sinh ngày 20/6/1992, là luật sư của Công ty TNHH MTV Quốc Cảnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: số 13 Hùng Vương, phường Rạch Giá, An Giang.

* *Bị đơn:* Ông **Danh K**, sinh năm 1967

Bà **Thị S**, sinh năm 1969

Anh **Danh Q**, sinh năm 1994

Anh **Danh H1**, sinh năm 1997

Anh **Danh H2**, sinh năm 1999

Anh **Danh C**, sinh năm 1991

Chị **Thị Ngọc H**, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Lợi, xã Thạnh lộc, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Danh H2, anh Danh Q: Ông **Danh K**, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp Hòa Lợi, xã Thạnh lộc, tỉnh An Giang.

(Theo văn bản uỷ quyền đề ngày 21/7/2025)

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Danh H1: Bà **Thị S**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp Hòa Lợi, xã Thạnh lộc, tỉnh An Giang.

(Theo văn bản uỷ quyền đề ngày 03/3/2026)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Danh L1, sinh năm 1961.*

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Hòa Lợi, xã Thạnh lộc, tỉnh An Giang.

(Bà Chu Thị L, ông Huỳnh Quốc C có mặt tại phiên toà, ông K, bà S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, Ông Danh L1 có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đồng nguyên đơn bà Chu Thị L trình bày:***

Vào ngày 20/02/2024 dương lịch, bà Chu Thị L cùng gia đình ông Danh K, bà Thị S ký giấy tay thoả thuận chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích: 66,78m^2 (chiều ngang 5,3m; chiều dài 12,6m) tọa lạc tại ấp Hòa Lợi, xã Thạnh Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Hòa Lợi, xã Thạnh Lộc, tỉnh An Giang) với số tiền 380.000.000 đồng, nhưng số tiền này xuất phát từ việc bà L cho gia đình ông K, bà S vay tiền của bà nhiều lần, cụ thể:

Lần 1: Vào ngày 19/3/2021 dương lịch bà L cho vay 200.000.000 triệu đồng (có làm biên nhận đề ngày 19/3/2021 dương lịch, biên nhận do bà L viết tại nhà trọ của bà làm chủ tại địa chỉ tổ 43, ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, hai bên thoả thuận thời hạn vay là 01 năm, lãi suất 2%/tháng.

Lần 2: Vào ngày 21/3/2021 dương lịch gia đình bà S, ông K có hỏi vay thêm 50.000.000 đồng và bà L ghi thêm số tiền này vào biên nhận nợ ngày 19/3/2021 dương lịch. Như vậy tổng cộng số tiền gốc mà gia đình ông K, bà S nợ bà L là 250.000.000 đồng (Theo giấy tay bà L đã cung cấp cho Toà án)

Nhưng do gia đình ông K bà S không trả được tiền nợ nên con của ông bà là Danh H2 có đứng ra thương lượng tính lãi 2% trên số tiền gốc 250.000.000 đồng từ ngày vay là 19/3/2021 dương lịch đến ngày 20/02/2024 là 130.000.000 đồng tiền lãi cộng vào tiền gốc 250.000.000 đồng thành số tiền là 380.000.000 đồng theo giấy tay đề ngày 20/02/2024 dương lịch. Việc thoả thuận lãi suất 2% nêu trên thì có ghi nhận trên Biên nhận đề ngày 19/3/2021 dương lịch.

Đối với 02 giấy viết tay thoả thuận chuyển nhượng đất ngày 20/02/2024 dương lịch với giá 380.000.000 đồng thì do trước đó khi cho gia đình ông K, bà S vay tiền thì bà L không có giữ tài sản gì của gia đình ông K, bà S nhưng hai bên thoả thuận là gia đình ông K, bà Ssẽ giao nhà đất nếu đến năm 2023 không trả được nợ. Giấy tay ngày 20/02/2024 dương lịch thoả thuận chuyển nhượng đất là do gia đình ông K bà Sthống nhất giao đất nên bà L đến nhận đất và gia đình ông K bà S kêu con ông bà là Danh H2 viết giấy tay, khi đó có mặt ông Danh K, bà Thị S, Danh H1, Thị Ngọc H, Danh H2 cùng ký tên, còn Danh Q, Danh C ký tên sau. Bà L xác định các giấy tay bà L giữ thì bà L đã giao nộp cho Toà án xong, còn đối với giấy tay mà phía bị đơn trình bày rằng có xác nhận của UBND xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thì không có nên không thể giao nộp cho Toà án.

Đối với diện tích nhà và đất trong giấy tay ngày 20/02/2024 thì hiện nay các đồng bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất nêu trên nên bà Chu Thị L không yêu cầu Toà án đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu thẩm định giá đối với nhà đất nêu trên, đồng thời không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện bà L yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 20/02/2024 giữa bà L với gia đình ông K và bà S. Buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 trả cho bà số tiền là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật là 1,6%/tháng từ ngày 20/02/2024 cho đến khi trả dứt nợ.

Tại phiên toà, bà L yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo *giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch* giữa bà L với gia đình ông Danh K và bà Thị S là vô hiệu. Buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 trả cho bà Chu Thị L số tiền vay là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật (1,6%/tháng) kể từ ngày 21/3/2021 dương lịch cho đến ngày 21/6/2026

**** Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Danh K và bà Thị S trình bày:***

Ông Danh K và bà Thị S xác định không có chuyển nhượng đất với bà Chu Thị L. Vào năm 2012 khi cả gia đình ông bà lên Bình Phước lập nghiệp thì có ở nhà trọ của bà Chu Thị L được vài năm nên có quen biết với bà L. Đến khoảng 03 năm sau thì gia đình ông bà qua ở tại nhà của chủ Công ty cũng gần nhà trọ bà L tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước.

Gia đình ông bà vay tiền bà L chỉ có một lần vào tháng 3/2020 do cần tiền cưới vợ cho con là Danh H2 nên ông bà có gặp bà L hỏi vay 100.000.000 đồng để làm lễ cưới cho con. Bà L nói là không có tiền nên bà có đưa ông bà 02 chiếc lắc tay bằng vàng 18k để mang đi cầm lấy tiền, ông bà cầm được 50.000.000 đồng, sau đó bà L đưa thêm 50.000.000 đồng tiền mặt cho con ông bà là H đem về cho ông bà lo đám cưới cho Danh H2. Khi đó giữa ông bà và bà L có thoả thuận cho ông bà vay số tiền tổng cộng nêu trên là 100.000.000 đồng và tính lãi là 6%/tháng, bà L ghi giấy tay cho cả gia đình ông bà ký tên và lăn tay, có xác nhận của UBND xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nhưng giấy tay do bà L giữ, còn gia đình ông bà không giữ giấy tay này. Gia đình ông bà trả tiền lãi từ tháng 3/2020 đến cuối năm 2021 (có lần trả lãi bằng tiền mặt, có lần Danh H2 chuyển khoản trả lãi), đến năm 2022 thì ông bà không có tiền trả lãi nên nợ lại bà L 04 tháng x 6.000.000 đồng = 24.000.000 đồng tiền lãi, sau đó ông bà vay thêm nhiều lần nữa khoảng 36.000.000 đồng, bà L cộng với tiền lãi còn nợ 24.000.000 đồng thành số tiền nợ là 60.000.000 đồng. Do đó ông bà xác nhận gia đình ông bà chỉ nợ bà L số tiền vay gốc là 136.000.000 đồng. Hai bên không có thoả thuận lãi suất 2%/tháng như bà L trình bày, gia đình ông bà đã trả lãi nhiều lần cho bà L với mức lãi suất 6%/tháng.

Đến ngày 20/02/2024 dương lịch bà L đi cùng nhiều người lạ mặt đến nhà ông bà ở tại xã Thạnh Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là xã Thạnh Lộc, tỉnh An Giang) gây áp lực với gia đình ông bà bắt gia đình ông bà 01 là trả nợ, 02 là phải ký giấy bán nhà, bà L cùng con bà L tên là L1 bắt con ông bà là Danh H2 viết giấy tay và buộc cả gia đình ông bà ký tên vào giấy tay đó với nội dung là bán nhà đất với giá 380.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế gia đình ông bà không có chuyển nhượng nhà đất cho bà Loan. Vì nhà của vợ chồng ông bà là cất nhờ trên đất của người cậu ruột (em ruột của mẹ bà S), phần đất này toạ lạc tổ 8, ấp Hoà Lợi, xã Thạnh Lộc, tỉnh An Giang do cậu ruột bà S là ông Danh L1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

Tuy nhiên việc bà L cưỡng ép ký biên nhận như nêu trên thì ông bà không có trình báo chính quyền địa phương. Sự việc xảy ra bất ngờ, do bà L đi cùng nhiều người và cũng vì lý do gia đình ông bà có nợ tiền bà L nên cũng không dám báo chính quyền địa phương can thiệp. Trước áp lực của bà L nên Danh H2 đã viết giấy bán nhà đất theo nội dung mà bà L và cháu bà L đọc cho Hải ghi nội dung, sau đó đưa cả gia đình ông bà ký tên lăn tay vào.

Tuy nhiên việc ông bà trình bày nợ số tiền gốc và việc trả lãi nêu trên thì ông bà không có giữ giấy tờ gì cung cấp cho Toà án. Đối với việc bị cưỡng ép ký biên nhận thì ông bà cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Đối với giấy tay đề ngày 19/3/2021 dương lịch thì vợ chồng ông bà xác định đó không phải là dấu vân tay của vợ chồng ông bà và các con. Ông bà cùng các con không có nợ số tiền 250.000.000 đồng như bà L trình bày. Tuy nhiên ông bà không yêu cầu giám định dấu vân tay trong *giấy tay đề ngày 19/3/2021 dương lịch* do bà L cung cấp.

Ông K và bà Scó ý kiến: Ông K và bà Scùng thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 20/02/2024 dương lịch giữa bà L với gia đình ông Danh K và bà Thị S cùng các con. Gia đình ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Loan, gia đình ông bà chỉ thừa nhận nợ số tiền vay là 136.000.000 đồng, ông bà chỉ thống nhất trả số tiền trên, yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ đầu năm 2023 cho đến nay.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng bị đơn: anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H* trình bày:**

Các anh chị thống nhất với lời trình bày của cha mẹ là ông Danh K và bà Thị S. Các anh chị xác định gia đình chỉ có vay tiền của bà Chu Thị L, không có việc chuyển nhượng (bán) nhà đất cho bà Chu Thị L.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Danh L1 trình bày:***

Ông Danh L1 là em ruột bà Danh Thị Vẹn, mẹ bà Thị S. Ông Danh L1 hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa bà Chu Thị L và vợ chồng bà Thị S, ông Danh K. Ông Danh L1 chỉ nghe nói sự việc có 01 người đến đòi nợ vợ chồng Thị S, Danh K, thời gian vào khoảng đầu năm 2024 (không nhớ rõ ngày tháng) thì có một người đến đòi nợ nhưng cụ thể sự việc thế nào thì ông không rõ. Phần đất có liên quan đến yêu cầu của bà Chu Thị L có diện tích ngang khoảng 04 mét, dài khoảng 08-10 mét toạ lạc tại tổ 8, ấp Hoà Lợi, xã Thạnh Lộc, tỉnh An Giang thì trước đây mẹ tôi chia cho mẹ bà Thị S là bà Danh Thị V cất nhà ở nhưng đất này vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ông Danh L1 đứng tên. Trên thực tế vợ

chồng bà Thị S, ông Danh K không có chuyển nhượng nhà đất cho bà Loan. Nay giữa bà L và vợ chồng bà S, ông K tranh chấp thì ông không liên quan gì đến giao dịch giữa hai bên. Trong trường hợp bà L có yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà đất thì ông không thống nhất vì phần đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng do UBND huyện cấp cho ông đứng tên.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 3 – An Giang phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:***

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cơ bản đúng pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử thì chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị L.

Tuyên bố vô hiệu *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay đề ngày 20/02/2024 dương lịch* giữa nguyên đơn bà Chu Thị L và các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H. Buộc các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Chu Thị L số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 252.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 502.000.000đ (Năm trăm lẻ hai triệu đồng).

Đối với diện tích đất tranh chấp, nhà và các tài sản trên đất do hiện tại các đồng bị đơn vẫn đang quản lý và sử dụng nên không cần xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là: 502.000.000 đồng x 5% = 24.080.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo *giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch*

là vô hiệu và buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 phải trả tiền vay cho bà L nên đây là quan hệ tranh chấp: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản".* Đồng thời các đồng bị đơn có nơi cư trú tại tổ 8, ấp Hoà Lợi, xã Thạnh Lộc, tỉnh An Giang. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực, tỉnh An Giang.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Các đồng bị đơn: anh Danh K, bà Thị S mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, các đồng bị đơn: anh Danh C, chị Thị Ngọc H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Danh L1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đồng thời Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ và thông báo về việc giám định dấu vây tay nhưng các đồng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ chứng minh và không hợp tác, vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó căn cứ Điều 91, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện:

Tại đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện bà L yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 20/02/2024 giữa bà L với gia đình ông K và bà S. Buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 trả cho bà số tiền là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật là 1,6%/tháng từ ngày 20/02/2024 cho đến khi trả dứt nợ. Tại phiên toà, bà L yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch giữa bà L với gia đình ông Danh K và bà Thị S là vô hiệu. Buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 trả cho bà Chu Thị L số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật (1,6%/tháng) kể từ ngày 21/3/2021 dương lịch cho đến ngày 21/6/2026.

Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện như nêu trên của bà L là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung:

Bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch giữa bà L với gia đình ông Danh K và bà Thị S là vô hiệu. Buộc gia đình ông Danh K, bà Thị S, anh Danh C, chị Thị Ngọc H, anh Danh Q, anh Danh H1, anh Danh H2 trả cho bà Chu Thị L số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật (1,6%/tháng) kể từ ngày 21/3/2021 dương lịch cho đến ngày 21/6/2026. Các đồng bị đơn thống nhất việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch vô hiệu nhưng các đồng bị đơn chỉ thừa nhận nợ số tiền vay là 136.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật từ đầu năm 2023 cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét *hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch*: Dựa trên lời trình bày của nguyên đơn và các đồng bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án thì cả hai bên đều xác định không có việc thoả thuận chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên, đồng thời lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Danh L1 cũng xác định căn nhà trong giấy tay nêu trên thì được xây dựng trên phần đất do ông L1 đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả nguyên đơn và các đồng bị đơn đều xác định không có việc chuyển nhượng nhà đất nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, *hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch* giữa bà L với gia đình ông K và bà Slà nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản nên nó vô hiệu ngay từ đầu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Tại ***Điều 124 Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo*** của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định 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…"*. Do đó cần tuyên bố vô hiệu *hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 20/02/2024 dương lịch* theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn và các đồng bị đơn đều xác định hiện nay nhà đất nêu trên do các đồng bị đơn quản lý sử dụng nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét Hợp đồng vay theo Biên nhận viết tay đề ngày 19/3/2021 dương lịch và nội dung vay tiền đề ngày 21/3/2021 dương lịch: Các đồng bị đơn cũng thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn nhiều lần tổng cộng là 136.000.000 đồng,

các đồng bị đơn không thừa nhận dấu vân tay trên *Biên nhận viết tay đề ngày 19/3/2021 dương lịch và nội dung vay tiền đề ngày 21/3/2021 dương lịch.* Tuy nhiên việc các đồng bị đơn cho rằng dấu vân tay trên biên nhận ngày 19/3/2021 dương lịch không phải là dấu vân tay của các đồng bị đơn nhưng Toà án đã ra Thông báo cho bị đơn thực hiện quyền yêu cầu phản tố, quyền yêu cầu giám định dấu vân tay, quyền cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của các đồng bị đơn nhưng các đồng bị đơn không cung cấp, không yêu cầu gì. Như vậy các đồng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời khai nại của các đồng bị đơn.

Như vậy có cơ sở xác định các đồng bị đơn có vay tiền và còn nợ nguyên đơn với số tiền vay là 250.000.000 đồng nên bên vay là các đồng bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho bên cho vay là nguyên đơn theo quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về tiền lãi: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật (1,6%/tháng) kể từ ngày 21/3/2021 dương lịch cho đến ngày 21/6/2026 đối với số tiền vay là 250.000.000 đồng và từ ngày vay tiền đến nay thì các đồng bị đơn chưa trả được bất kỳ khoản tiền lãi nào. Trong quá trình giải quyết vụ án thì các đồng bị đơn xác định lãi suất các đồng bị đơn thoả thuận với nguyên đơn là 6%/tháng và đã trả lãi đến cuối năm 2022 nhưng các đồng bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì chứng minh về lãi suất như nêu trên.

Hội đồng xét xử xét: các đồng bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì chứng minh lãi suất như các đồng bị đơn trình bày và chứng cứ chứng minh đã trả xong nợ gốc lãi cho bà Loan. Đồng thời tại *Biên nhận viết tay đề ngày 19/3/2021 dương lịch và nội dung vay tiền đề ngày 21/3/2021 dương lịch* thể hiện lãi suất hai bên thoả thuận là 2%/tháng nhưng tại phiên toà nguyên đơn thay đổi yêu cầu về lãi suất là 1,6%/tháng. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là Hợp đồng vay tiền có thoả thuận lãi suất và yêu cầu tính lãi của nguyên đơn với lãi suất 1,6%/tháng là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận. Tiền lãi từ ngày 21/3/2021 dương lịch đến ngày 21/6/2026 dương lịch được tính như sau: 250.000.000 đồng x 1,6%/tháng x 63 tháng = 252.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng số tiền gốc lãi là 502.000.000 đồng.

Từ những căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị L.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, phù hợp với các quy định của pháp luật như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên nên cần ghi nhận để xem xét.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên các đồng bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là: 502.000.000 đồng x 5% = 24.080.000 đồng. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 124, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị L.

Tuyên bố vô hiệu *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay đề ngày 20/02/2024 dương lịch* giữa nguyên đơn bà Chu Thị L và các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H.

Buộc các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Chu Thị L số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 252.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 502.000.000đ (Năm trăm lẻ hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với diện tích đất tranh chấp, nhà và các tài sản trên đất do hiện tại các đồng bị đơn vẫn đang quản lý và sử dụng nên không cần xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đồng bị đơn ông Danh K, bà Thị S, anh Danh Q, Danh H1, Danh H2, anh Danh C, chị Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là: 502.000.000 đồng x 5% = 24.080.000 đồng. Nguyên đơn bà Chu Thị L là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đồng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh An Giang;*
- *VKSND Khu Vực 3 – An Giang;*
- *Cục THADS tỉnh An Giang;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

Danh Phạm Ngọc Khánh