

Bản án số: 72/2021/DS-ST

Ngày: 26-11-2021

V/v tranh chấp dân sự về  
Hợp đồng chuyển nhượng  
Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kiều Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

2. Ông Nguyễn Văn Trên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Duy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/11/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2020/TLST- DS, ngày 02 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số: 145/TB-TA ngày 21/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 125/2021/QĐST-DS ngày 27/10/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Quách Thị Q, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 17, khóm Tân H, phường An H, TP.Sa Đ, tỉnh Đồng T. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Lê Thị H, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 126, ấp An T, xã Bình T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 126C, khóm Bình Phú Q, thị trấn Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 508, quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD ngày 10/12/2020). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Trần Quốc T, sinh năm: 1986; (Vắng mặt)

Đỗ Thị Mỹ H, sinh năm: 1983; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 17, khóm Tân H, phường An H, TP.Sa Đ, tỉnh Đồng T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2020 và tại các phiên hoà giải của Toà án cũng như tại phiên tòa bà Q là nguyên đơn trình bày:

Năm 2013, bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H thửa đất 368, tờ bản đồ 01a, tọa lạc xã Bình Thành. Bà Q được cấp đổi lại là thửa 162, tờ bản đồ 61. Với thỏa thuận là bà Q cho bà H vay 40.000.000 đồng, lãi suất 2.000.000 đồng/tháng. 03 tháng sau khi bà H trả đủ 50.000.000 đồng cho bà Q thì bà Q sang tên đất lại cho bà H, nếu không thì phải giao đất cho bà Q sử dụng.

Sau đó, bà H không trả tiền như đã hứa. Bà Q có yêu cầu bà H giao đất nhưng bà H không thực hiện mà bỏ đi luôn. Bà Q yêu cầu bà H trả 50.000.000 đồng sẽ sang tên đất lại thì bà H cũng không thực hiện. Nhiều lần bà H hứa hẹn trả tiền nhưng không trả.

Nay bà Q cho bà H phần căn nhà có trên đất, còn phần đất trống có diện tích 78,2m<sup>2</sup> thì phải giao lại cho bà Q để bà Q bán thu hồi lại số tiền đã cho bà H vay. Do bà H không có tiền trả nên yêu cầu trả tiền sẽ không trả được nên bà Q không đồng ý để bà H trả lại tiền vay mà yêu cầu phải giao đất. Bà Q chỉ yêu cầu bà H giao đất, không đồng ý lấy tiền và không yêu cầu lãi gì cả. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q đang giữ.

- Trong các biên bản hòa giải của Tòa án và tại phiên tòa chị T là đại diện cho bị đơn trình bày:

Năm 2013, qua trung gian thì bà H được giới thiệu gặp bà Q để vay tiền. Với hình thức phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin. Ngày 07/3/2013, bà H vay của bà Q 40.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, không làm biên nhận vay mà đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 368, tờ bản đồ 01a, do bà H đứng tên. Bà Q được cấp đổi lại là thửa 162, tờ bản đồ 61. Sau khi trừ huê hồng cho người giới thiệu 6.000.000 đồng, tiền lãi lấy trước 2 tháng là 4.000.000 đồng thì bà H chỉ nhận 30.000.000 đồng. Một tháng sau khi ký hợp đồng thì bà Q vẫn tiếp tục lấy lãi cho rằng 2 tháng lấy trước chỉ để dẫn chân khi nào trả vốn thì trừ ra. Bà H tiếp tục đóng đến năm 2016 thì 2 bên có thương lượng số tiền vay và cách trả. Tổng kết số tiền còn nợ là 36.000.000 đồng, hàng tháng có nhiều thì trả nhiều. Từ năm 2017 đến 2019 bà H có trả được 8.000.000 đồng và ngưng. Hiện nay chỉ còn nợ 28.000.000 đồng. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Do việc trả tiền cho bà Q không có giấy tờ gì chứng minh nên nay bà H đồng ý trả cho bà Q tiền vốn là 40.000.000 đồng và tiền lãi tính đến hôm nay là 20.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 60.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà H là vô hiệu. Công nhận sự tự nguyện của bà H về việc trả cho bà Q vốn vay 40.000.000 đồng và lãi 20.000.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 60.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do anh Tuấn và chị Hạnh không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án loại anh Tuấn và chị Hạnh ra khỏi tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp là cơ quan cấp đất, tuy nhiên việc giải quyết vụ án không liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ nên Tòa án không đưa vào tham gia trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Đất tranh chấp thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ 61, diện tích theo giấy là 191,8m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 191,8m<sup>2</sup> (có các mốc M1, M2, M3, M9, M8, M7, M6, M5 về M1) đất trồng cây lâu năm, do bà Quách Thị Q đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/9/2019, sổ vào sổ CS 10850, số bìa CS 197453.

[2.2]. Xác định quan hệ giao dịch giữa bà Q và bà H:

Bà Q và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2013 và bà Q đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, bà Q và bà H đều thừa nhận việc chuyển nhượng là từ việc bà Q cho bà H vay 40.000.000 đồng. Để làm tin cho việc vay tiền 2 bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất, mục đích nếu bà H không có khả năng trả nợ thì bà Q

sẽ lấy đất trừ nợ, nếu bà H trả đủ thì bà Q sẽ sang tên trả lại đất. Nhưng sau khi vay tiền thì bà H không thực hiện việc thanh toán nợ gốc và lãi như đã thỏa thuận, dẫn đến việc bà Q yêu cầu bà H phải giao đất như đã thỏa thuận.

Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 191,8m<sup>2</sup> (có các mốc M1, M2, M3, M9, M8, M7, M6, M5 về M1), tuy nhiên, bà Q chỉ yêu cầu bà Hường giao phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> (có các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1), phần còn lại để bà H tiếp tục sử dụng.

Như vậy, trong việc thực hiện giao kết giữa bà Q và bà H có hai giao dịch. Đầu tiên là việc bà Q cho bà H vay 40.000.000 đồng, và sau đó để cam kết cho giao dịch vay tài sản này, giữa bà Q và bà H đã tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 162 để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản.

[2.3]. Xác định giá trị pháp lý của hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà H:

Từ việc phân tích hai giao dịch như trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2013 giữa bà Q và bà H là hợp đồng giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tài sản là 40.000.000 đồng.

[2.4]. Hậu quả pháp lý:

Tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

“1. 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.

...”

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

“1. 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.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

Căn cứ vào các điều luật trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2013 giữa bà Q và bà H là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp này lỗi là do cả hai bên bà Q và bà H, vì khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu cho việc vay tiền 40.000.000 đồng, do đó không xem xét bồi thường.

Như vậy, hợp đồng vay tài sản giữa bà Q và bà H vẫn có hiệu lực pháp luật, bà H vay của bà Q 40.000.000 đồng thì phải có trách nhiệm trả số tiền này. Do bà Q không yêu cầu lãi nên Tòa án công nhận sự tự nguyện của bà H trả cho bà Q 20.000.000 đồng tiền lãi là phù hợp.

[3]. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Tòa án.

[4] Về án phí:

Bà H bị buộc thực hiện nghĩa vụ nhưng là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí và được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản:

Bà H bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu chi phí này.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 357, 463, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 của Nghị quyết: 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:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Q về việc yêu cầu bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2013, giao cho bà Quách Thị Q diện tích đất 78,2m<sup>2</sup> (có các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1), thuộc một phần của thửa đất số 162, tờ bản đồ số 61, đất trồng cây lâu năm, do bà Quách Thị Q đứng tên, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/9/2019, đất tọa lạc xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2013 giữa bà Quách Thị Q và bà Lê Thị H là vô hiệu.

Bà Lê Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 191,8m<sup>2</sup> (có các mốc M1, M2, M3, M9, M8, M7, M6, M5 về M1), thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 61, đất trồng cây lâu năm, do bà Quách Thị Q đứng tên, được Sở Tài

nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/9/2019, đất tọa lạc xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 61, đo đạc thực tế là 191,8m<sup>2</sup> (M1, M2, M3, M9, M8, M7, M6, M5 về M1), đất trồng cây lâu năm, do bà Quách Thị Q đứng tên, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/9/2019, tọa lạc xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, số bìa CS: 197453, số vào sổ GCN: CS10850 để cấp lại cho bà Lê Thị H.

Bà Lê Thị H được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 05/01/2021 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò ngày 23/4/2021 kèm theo)

### 3. Công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị H.

Buộc bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Quách Thị Q vốn vay 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tổng cộng vốn và lãi là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành 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.

4. Về án phí: Bà Quách Thị Q và bà Lê Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

### 5. Về chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản:

Tổng cộng là 2.571.000 đồng (Hai triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng). Số tiền này bà Q đã tạm nộp đủ, chi xong nên buộc bà H phải trả lại cho bà Q là 2.571.000 đồng (Hai triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng).

6. Án xử công khai. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 TOÀ**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

**Lê Thị Kiều Tiên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

8  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phượng-Chung Thị Thu Nguyệt Lê Thị Kiều Tiên





