

Bản án số: 138/2024/DS-ST

Ngày: 16/5/2024

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu  
nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ở nhờ

Yêu cầu hủy hợp 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 HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà ÂU THỊ THẢO**

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông **HUỲNH VĂN D.**

2. Ông **VÕ VĂN CƯỜNG.**

**- Thư ký phiên tòa: Ông HỨA QUỐC THÁI** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia  
phiên tòa: Bà TRẦN HƯƠNG L** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ  
thẩm công khai vụ án thụ lý số 305/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về  
việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với  
đất cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2024/QĐXXST-DS ngày  
23 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn: Ông Danh H S**, sinh năm 1970

**Bà Phạm Thanh H**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: số 223, tổ 11, kh 4, thị trấn Cái B, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G

**Người đại diện hợp pháp của ông S, bà H: Ông Nguyễn Văn D**, sinh năm  
1957, địa chỉ: số 125/3 Lý Thường Kiệt, tổ 10, khu phố 8, phường 5, thành phố Mỹ  
Th, tỉnh Tiền G là người đại diện theo uỷ quyền của ông S, bà H (văn bản uỷ quyền  
đề ngày 15/11/2021). (Có mặt)

2. **Bị đơn: Ông Võ Văn S**, sinh năm 1968 (Có mặt)

**Bà Lê Thị Ngọc D**, sinh năm 1969 (Có mặt)

**Võ Gia L**, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt)

**Võ Gia L**, sinh năm 1996 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 264C, tổ 13, khu 4, thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền G

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ông S, bà D: Luật sư Lê H**  
**Â** thuộc Văn phòng Luật sư H Ân. (Có mặt)

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công ch số 3 tỉnh Tiền G**  
(Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 234, đường 30/4, khu phố 2, phường 5, thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang

## NỘI D VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 15/11/2021, và lời khai tại Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Nguyên đơn đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị do ông Danh H S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất có xây dựng 01 căn nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, sàn bê tông, mái tole. Nhà và đất nêu trên vào năm 2013 vợ chồng nguyên đơn có cho hộ gia đình bị đơn thuê với giá là 3.000.000 đồng/tháng hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có lập hợp đồng thuê nhà và đất. Thời gian thuê từ ngày 25/5/2013 cho đến năm 2018. Sau năm 2018 gia đình ông S làm ăn thua lỗ nên xin nguyên đơn không tính tiền thuê nhà và sắp xếp chuyển đi nơi khác trả lại căn nhà cho nguyên đơn. Nhưng từ đó cho đến nay gia đình hộ bị đơn vẫn không di dời đi nơi khác trả nhà cho nguyên đơn, dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu nên phát sinh tranh chấp và hộ gia đình bị đơn cũng không có trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể: Yêu cầu hộ bị đơn gồm Võ Văn S, Lê Thị Ngọc D, Võ Gia L, Võ Gia L phải di dời đi nơi khác để giao trả lại căn nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, sàn bê tông, mái tole, mục đích sử dụng đất ở đô thị, diện tích xây dựng là 59,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 125,4m<sup>2</sup> và đất trên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup> số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 751504 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp giấy ngày 06/8/2014 cấp cho ông Danh H S.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông S, bà D. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Theo đơn phản tố; tờ tự khai phản tố và lời khai tại Tòa, bị đơn ông Võ Văn S và bà Lê Thị Ngọc D trình bày:*

Vào ngày 25/5/2013 do thiếu vốn làm ăn nên bị đơn có hỏi vay của nguyên đơn số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 200.000 đồng/ngày, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất để làm tin thì nguyên đơn mới cho bị đơn vay tiền. Do kẹt tiền nên hộ gia đình bị đơn đồng ý đến Văn phòng công chứng huyện Cai Lậy công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn vào ngày 25/5/2013 căn nhà, đất tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là đúng với số tiền bị đơn vay là 200.000.000 đồng. Sau khi công chứng xong bị đơn giao toàn bộ giấy tờ nhà đất bản chính cho nguyên đơn giữ. Ông S có đến nhà bà H để nhận số tiền vay là 200.000.000 đồng và có làm biên nhận vay tiền nhưng bị đơn đã làm mất biên nhận vay tiền nêu trên. Bị đơn thực hiện việc trả lãi cho nguyên đơn đầy đủ đến tháng 9/2017 thì ngưng không trả lãi nữa do hoàn cảnh kinh tế gia đình quá khó khăn khi đóng lãi cho nguyên đơn thì không có làm giấy tờ biên nhận chỉ thỏa thuận miệng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Nay bị đơn ông Võ Văn S và bà Lê Thị Ngọc D có yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng

nhận số 522, quyền 02/TP/CC-STC/HĐGD ngày 25/5/2013 giữa vợ chồng ông bà với ông S, bà H do hợp đồng giả cách. Yêu cầu ông Danh H S và bà Phạm Thanh H phải chuyển quyền sang tên trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo chứng nhận số CH02503 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho ông Danh H S đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 59,8 m<sup>2</sup>, diện tích dài 125,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Về tiền nợ vay 200.000.000 đồng, ông bà đồng ý trả lại vốn vay cho ông S, bà H và xin không trả lãi do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

*Theo tờ tự khai bị đơn Võ Gia L và anh Võ Gia L có ý kiến trình bày như sau:* Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất theo lời trình bày của ông S và bà D.

*Theo văn bản ngày 13/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3 trình bày:*

Theo nội D khởi kiện của ông S, bà D liên quan đến việc công chứng, Phòng công chứng số 3 đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật về công chứng, còn việc tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng Phòng công chứng không có thẩm quyền can thiệp. Do đó, nếu hai bên có yêu cầu gì Tòa án là người có thẩm quyền giải quyết, Văn phòng sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu xin thay đổi đơn phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 522, quyền 02/TP/CC-STC/HĐGD ngày 25/5/2013 giữa vợ chồng ông bà với ông S, bà H do hợp đồng giả cách. Ông S, bà D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 59,8 m<sup>2</sup>, diện tích dài 125,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Về tiền nợ vay 200.000.000 đồng, ông bà đồng ý trả lại vốn vay cho ông S, bà H và xin đồng ý trả lãi cho nguyên đơn từ tháng 9/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn S và Lê Thị Ngọc D trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn S và bà Lê Thị Ngọc D do yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

*Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:* Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội D: Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn ông S, bà H trình bày: Ngày 25/5/2013, hộ gia đình ông S có chuyển nhượng cho ông S thửa số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup>, mục sử dụng đất ở đô thị; quyền sở hữu nhà ở, diện tích xây dựng: 59,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,4m<sup>2</sup>, địa chỉ: khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ngày 06/8/2014, ông S được UBND huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất trên. Năm 2013, vợ chồng ông S có cho hộ gia đình của các bị đơn thuê (trọn căn) giá cho thuê mỗi tháng là 3.000.000

đồng/tháng, hai bên thỏa thuận khi nào cần lấy lại thì ông S sẽ thông báo trước cho hộ gia đình ông S và bà D di dời đi nơi khác để giao trả lại nhà đất trong thời hạn 02 tháng, tiền thuê nhà trả vào ngày 25 hàng tháng, thời gian thuê từ ngày 25/5/2013. Đến năm 2018, do gia đình của bà D ông S làm ăn thất bại nên có xin vợ chồng ông S tiếp tục cho ở nhờ không thu tiền thuê nhà nữa và hứa ở một thời gian gia đình sẽ thu xếp tìm nơi ở khác trả lại nhà đất, ông S, bà H đồng ý. Đầu tháng 9/2019, vợ chồng ông S có yêu cầu hộ gia đình ông S bà D di dời đi nơi khác để giao trả nhà, đất nhưng hộ gia đình ông S bà D không trả nên phát sinh tranh chấp. Nay ông S, bà H khởi kiện, yêu cầu: Buộc hộ ông Võ Văn S, bà Lê Thị Ngọc D, Võ Gia L, Võ Gia L phải di dời đi nơi khác để giao trả nhà và đất trên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 751504, số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH02503 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup>, mục sử dụng đất ở đô thị, nhà ở diện tích xây dựng: 59,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,4m<sup>2</sup>, kết cấu cột BTCT, vách tường, mái tole, sân bê tông, mái tole, cấp (Hạng), số tầng 02 đất tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cho ông S, bà H quản lý sử dụng. Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung ý kiến nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định.

Các bị đơn ông S, bà D trình bày: Ngày 25/5/2013, do thiếu vốn làm ăn nên ông bà có hỏi vay của vợ chồng S và H số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 200.000đ/ngày, vợ chồng S, H kêu chúng tôi muốn vay thì phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất để làm tin cho việc trả nợ. Ông bà có đến Văn phòng công chứng huyện Cai Lậy công chứng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 25/5/2013 căn nhà, đất số 264C tổ 13, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, nhà cấp 3, diện tích sàn 92,71m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng đúng với số tiền đã vay là 200.000.000 đồng. Sau khi công chứng xong, ông bà giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông S, bà H giữ. Cùng ngày, ông S đến nhà H để nhận tiền, bà H đưa cho ông S số tiền là 200.000.000 đồng (không có làm biên nhận). Khi vay ông bà đóng lãi đầy đủ cho đến tháng 09/2017, do việc làm ăn thua, lỗ nên đã ngưng đóng lãi (khi đóng lãi không có làm biên nhận). Do mục đích của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 25/5/2013 nhằm để đảm bảo cho việc trả nợ, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất gia đình chúng tôi vẫn ở từ đó cho đến nay nên ông bà có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 522, quyền 02/TP/CC-STC/HĐGD ngày 25/5/2013 giữa vợ chồng chúng tôi với ông S, bà H do hợp đồng giả cách.

- Yêu cầu Danh H S và Phạm Thanh H phải chuyển quyền sang tên trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo chứng nhận số CH02503 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho ông Danh H S đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 59,8 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Về tiền nợ vay 200.000.000 đồng, ông bà đồng ý trả lại vốn vay cho ông S, bà H, xin miễn đóng lãi.

Tại phiên tòa, ông S bà D thay đổi yêu cầu phản tố thứ hai thành các bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ

số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và đồng ý trả lãi theo quy định từ tháng 9/2018 đến ngày xét xử.

Các bị đơn chị Võ Gia L và anh Võ Gia L, trong quá trình giải quyết vụ án, có ý kiến thống nhất với nội D trình bày của ông S, bà D và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào năm 2013, ông S được cấp giấy chứng nhận ngày 06/8/2014, giao dịch được thực hiện xong trước ngày BLDS 2015 có hiệu lực nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 khi có tranh chấp thì phải áp dụng quy định của BLDS 2005 để giải quyết.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: các đương sự thống nhất gia đình ông S, bà D có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cho ông Danh H S. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng xác lập từ năm 2013 nhưng gia đình ông S, bà D vẫn quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền với thửa đất từ đó đến nay, ông S, bà H cho rằng có cho ông S, bà D thuê lại căn nhà nhưng lại không có hợp đồng cho thuê, phía ông S, bà D cũng không thừa nhận có thuê nhà, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn lại cho rằng không có việc thuê nhà là mâu thuẫn với lời trình bày trước đó của các nguyên đơn. Ngoài ra, bà Phạm Thị Ánh Hồng, bà Phan Trần Lệ Hằng và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh là hàng xóm của ông S, bà D đều trình bày từ trước đến nay gia đình ông S vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất, không thấy ai đến đo đạc hay đòi nhà đất. Hơn nữa, xét về giá chuyển nhượng đại diện nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng, giá 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chỉ là để trốn thuế nên theo khoản 3 Điều 402 BLDS 2005 giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng nên có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS 2005. Từ đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: căn cứ Điều 137 BLDS 2005 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, do gia đình ông S vẫn đang quản lý nhà đất nên phía ông S không phải giao lại nhà đất. Về số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, phía nguyên đơn cho rằng đã giao cho ông S, bà D số tiền 600.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, các bị đơn cũng chỉ thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng nên chỉ có căn cứ buộc các bị đơn liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 25/5/2013 vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 25/5/2013, các bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đứng tên thửa đất số 100 và căn nhà gắn liền với đất. Về yêu cầu trả lãi chậm trả từ tháng 9/2018 đến ngày xét xử thì nhận thấy, các bị đơn cho rằng có đóng lãi đến tháng 9/2018 nhưng không có chứng cứ chứng minh nên phải có trách nhiệm trả lãi từ ngày 25/5/2013 đến ngày xét xử.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 127, 129, 137 BLDS 2005, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hộ ông Võ Văn S, bà Lê Thị Ngọc D, Võ Gia L, Võ Gia L phải di dời đi nơi khác để giao trả nhà và đất; chấp

nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 522, quyển 02/TP/CC-STC/HĐGD ngày 25/5/2013 giữa vợ chồng ông S, bà D với ông S, bà H. Các bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5 m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Buộc các bị đơn liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi chậm trả từ ngày 25/5/2013 đến ngày xét xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### ***Về tố tụng:***

[1] Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Phòng công chứng số 3, Võ Gia L; Võ Gia L đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tranh chấp giữa ông Danh H S; bà Phạm Thanh H và ông Võ Văn S; Lê Thị Ngọc D; Võ Gia L; Võ Gia L là tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật, Hội đồng xét xử xét nội D quan hệ tranh chấp được xác lập vào năm 2013 trước thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng đang được thực hiện và có hình thức khác với quy định của Bộ luật dân sự 2015 nên theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b, khoản 1 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định có liên quan để giải quyết vụ án.

#### ***Về nội D:***

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, bị đơn khẳng định để đảm bảo cho số tiền mà bị đơn cần vay từ nguyên đơn nên bị đơn phải chấp nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn tại Phòng công chứng số 3 theo như điều kiện mà nguyên đơn đã đưa ra nếu như bị đơn cần vay tiền. Điều này thể hiện sự xung đột giữa ý chí và thực hiện ý chí của nguyên đơn cụ thể mong muốn của bị đơn là vay tiền nhưng việc thực hiện ý chí là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được vay tiền chứ không hướng đến mục đích bán tài sản cho nguyên đơn cũng như căn cứ vào lời khai của các nhân chứng có trong hồ sơ vụ án xác định hộ gia đình ông S vẫn đang sống ổn định trên diện tích đất tranh chấp và không thấy nguyên đơn đến căn nhà mà bị đơn đang sinh sống để đo đạc, thẩm định vì vậy việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã tự nguyện sang nhượng nhà đất cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Mặt khác, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn mua nhà để ở và bị đơn cần tiền nên đã tự nguyện sang nhượng nhà đất cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn ở ổn định trên đất từ khi ký kết hợp đồng ngày 25/5/2017 cho đến nay. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng cho hộ gia đình bị đơn thuê căn nhà nêu trên để bị đơn ở nhưng nguyên đơn

không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc bị đơn có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở của nguyên đơn. Hơn thế nữa, nguyên đơn cho rằng bị đơn không đóng tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ năm 2018 cho đến nay nhưng nguyên đơn vẫn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Mặc khác nếu thực tế có việc chuyển nhượng thì các nhân chứng như chị Phan Trần Lê Hằng; Phạm Thị Ánh Hồng; Nguyễn Thị Mỹ Hạnh là hàng xóm của bị đơn không biết việc hộ gia đình ông S bà D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông S, bà H. Thêm vào đó các nhân chứng đều xác định từ trước đến nay gia đình ông S vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất, không thấy ai đến đo đạc hay đòi nhà đất. Tất cả những điều này đã phản đối lại chính lời trình bày của nguyên đơn đã cho rằng mục đích mua nhà là để ở, không thực tế với việc chuyển nhượng, mua bán đất đai.

Đối với giá trị chuyển nhượng: Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà và cả đất của bị đơn là 600.000.000 đồng nhưng giá được ghi nhận trong hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng là rất thấp hoàn toàn không phù hợp với thực tế chuyển nhượng. Cụ thể: Căn cứ theo biên bản định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022 thể hiện chỉ căn nhà của ông S, bà D đang sinh sống thôi chưa tính đến giá trị đất thì đã có giá trị là 277.211.638 đồng. Đồng thời, phía nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho rằng xác định số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng do trốn thu phí thuế trước bạ khi làm thủ tục chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất nên chỉ ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nên theo khoản 3 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005 giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng nên có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn thế nữa, nguyên đơn không hề có bất kỳ một chứng cứ nào xác thực, cụ thể để thể hiện là giữa các bên đã có sự thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 600.000.000đ cũng như thỏa thuận phương thức trả tiền chuyển nhượng ra sao, thời gian giao tài sản là khi nào và cũng không được phía bị đơn đồng ý cũng không thể hiện việc nguyên đơn đã giao tiền chuyển nhượng cho bị đơn và giá trị chuyển nhượng là 600.000.000đ trong khi giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ là hoàn toàn không có cơ sở.

[5] Về đối tượng giao tiền: Nguyên đơn cho rằng đã cùng với bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2013 nhưng khi giao tiền thì hai bên đương sự không lập biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng, nguyên đơn cho rằng đã giao đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn thừa nhận có nhận tiền từ nguyên đơn nhưng số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay chứ bị đơn không chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn. Mặt khác, nguyên đơn cũng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho việc đã giao nhận tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng các bên đã lập vào ngày 25/5/2013. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, hợp đồng được ký vào ngày 25/5/2013, nhưng đến năm 2018 thì nguyên đơn mới tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến tháng 11/2021 kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu giao nhà và đất là điều không hợp lý. Hiện nay nhà và đất vẫn do bị đơn và gia đình quản lý sử dụng.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở chấp nhận một phần. Bởi lẽ, từ các phân tích trên, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật

dân sự có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn vào ngày 25/5/2013 được Phòng công chứng số 3 chứng thực là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 sự 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.

Ngoài ra, theo quy định Bộ luật dân sự còn quy định 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. Xét hợp đồng vay có giá trị nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vay.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền vay là 200.000.000 đồng. Về lãi suất, Bị đơn cho rằng bị đơn có đóng lãi cho nguyên đơn đến tháng 09/2018 thì ngưng nên đồng ý tính lãi chậm trả theo quy định từ tháng 9/2018 đến ngày xét xử là không có cơ sở chấp nhận, vì bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi. Thêm vào đó, do các bên không cung cấp được tài liệu chứng minh thời điểm bắt đầu giao dịch vay tài sản và lãi suất, nên Hội đồng xét xử tính từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng là 25/5/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 131 tháng 16 ngày với mức 0,83%/tháng. Số tiền cụ thể được tính như sau:

Số tiền  $200.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 131 tháng \times 16 ngày = 218.345.000đ$  đồng

Như vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền vốn vay cùng tiền lãi phát sinh chậm trả là  $200.000.000đ + 218.345.000đ = 418.345.000đ$  đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Buộc ông Danh H S giao trả đất lại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup> cùng căn nhà trên đất tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cho ông Võ Văn S; Lê Thị Ngọc D; Võ Gia L; Võ Gia L. Bị đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sang tên theo đúng quy định. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại gì.

Đối với chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét là có căn cứ.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

[9] Xét ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[10] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.



Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 34, 35, 39, 92, 147, 220, 227, 228, 235 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 127, 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ 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;

### Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh H S và bà Phạm Thanh H đối với các bị đơn ông Võ Văn S; bà Lê Thị Ngọc D; Võ Gia L; Võ Gia L về việc phải di dời đi nơi khác để giao trả lại căn nhà và đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn S và bà Lê Thị Ngọc D, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 522, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2013 giữa ông Danh H S và ông Võ Văn S; bà Lê Thị Ngọc D; bà Võ Gia L; anh Võ Gia L đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Ông Võ Văn S và bà Lê Thị Ngọc D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang có vị trí và tứ cận theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải lập ngày 30/6/2022 (có sơ đồ kèm theo).

3. Ông Võ Văn S; bà Lê Thị Ngọc D; bà Võ Gia L; ông Võ Gia L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Danh H S số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi là 218.345.000 đồng, tổng cộng là 418.345.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S; bà D; bà L; ông L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

*Về án phí:* Ông Danh H S và bà Phạm Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000992 ngày 30/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên xem như ông đã thi hành xong về án phí.

Ông Võ Văn S; bà Lê Thị Ngọc D; bà Võ Gia L; ông Võ Gia L phải chịu 20.733.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001217 ngày 17/01/2022 của Chi cục thi

hành án dân sự huyện Cái Bè, nên ông S; bà D; bà L; ông L còn phải nộp thêm 20.433.800 đồng.

*Về quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Cục nông sỡ;
- Lưu hồ sơ.

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

**ÂU THỊ THẢO**

