

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VÂN CANH  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 16-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VÂN CANH, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Minh Chánh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Minh Nhật  
2. Ông Nguyễn Văn Toàn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thanh Vân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Ông Phan Vạn Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Bùi Thanh Đ, sinh năm 1996

Địa chỉ: D đường N, Tp ., tỉnh Bình Định

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Phạm Văn T 1977, có mặt

Địa chỉ: I L, Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh

*Bị đơn:* Bà Đinh Thị B 1968, có mặt

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C địa chỉ: D N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T1 – Trưởng văn phòng C

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Văn T2:

Vào ngày 06/11/2020, anh Bùi T3 Đ1 bà Đinh Thị B1 thỏa thuận với nhau nội dung: Anh Đ2 bà B2 số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng (mỗi tháng bà B3 trả cho anh Đ3 tiền lãi suất là 9.000.000 (chín triệu đồng), với thời hạn trả là 03 tháng. Việc cho bà B2 tiền, lãi suất, thời hạn vay giữa anh Đ1 bà B4 thỏa thuận miệng không có viết giấy tờ.

Để bảo đảm nghĩa vụ của bên vay, bà Đinh Thị B1 Đ4 thỏa thuận nội dung bà B6 nhượng cho anh Đ5 sử dụng đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 địa chính chính quy, tọa lạc tại: Làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ1 bà B7 thiết lập trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C (Địa chỉ: D đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) vào ngày 06/11/2020. Việc anh Đ6 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cho bà B8 suất, thời hạn vay cũng như việc bà B9 trả lãi suất 03 tháng đầu tiên cho anh Đ7 hai bên thỏa thuận miệng và dựa trên sự tin tưởng nhau trong làm ăn không có bằng chứng ghi lại.

Nay với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau: Việc chuyển nhượng QSD đất của bà Đinh Thị B2 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C (Địa chỉ: D đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) vào ngày 06/11/2020 là một giao dịch dân sự giả mạo nhằm che đậy giao dịch vay tiền trước đó, mặc dù là hợp đồng giả cách nhưng khi ký các bên không có trình bày cho công chứng viên biết. Vậy nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ1 Đ8 ký kết và được chứng thực tại Văn phòng C vào ngày 06/11/2020 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. Không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng.

2. Buộc bà Đinh Thị B3 cho anh Bùi T3 Đ9 tiền gốc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền lãi. Tổng cộng 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Hình thức trả một lần.

\* Bị đơn – Bà Đinh Thị B12 bày:

Ngày 06/11/ 2020 bà có vay của anh Bùi T3 Đ9 tiền 300.000.000đ với lãi suất thỏa thuận 3%/tháng (mỗi tháng thỏa thuận trả lãi 9.000.000đ) hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 03 tháng, tuy nhiên lãi suất hai bên chỉ thỏa thuận miệng không viết giấy tờ, từ khi vay đến nay tiền lãi bà trả khoảng 03 tháng, còn nợ gốc chưa trả.

Để đảm bảo khoản tiền vay trên bà thế chấp cho anh ĐGCN QSD đất của bà tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, tại làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định sau đó hai bên thống nhất làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C (Địa chỉ: D đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) vào ngày 06/11/2020. Tuy nhiên hai bên chưa có đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên.

Nay anh Bùi T3 Đ10 cầu bà trả số tiền 300.000.000đ tiền gốc và 150.000.000đ tiền lãi. Tổng cộng 450.000.000đ bà đồng ý trả khoản nợ gốc 300.000.000đ cho anh Đ11 lãi trả theo quy định của nhà nước từ khi vay cho đến nay. Tuy nhiên bà

không đủ khả năng trả một lần, bà muốn thỏa thuận trả dần hàng tháng, mỗi tháng bà trả cho anh Đ5.000.000đ đến tháng 12/2024. Từ tháng 01/2025 trở đi bà trả cho anh Đ12tháng 10.000.000đ cho đến khi trả hết số tiền nợ 300.000.000đ.

Bà B đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 Đ8ký kết và được chứng thực tại Văn phòng C vào ngày 06/11/2020 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1T1 người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T1 trình bày: Ngày 06/11/2020, Văn phòng C đã tiếp nhận yêu cầu và thực hiện công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nội dung cụ thể:

Bên chuyển nhượng: Bà Đinh Thị B5

Bên nhận chuyển nhượng: Ông Bùi Thanh Đ

Tài sản: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định

Văn phòng C1 nhận rằng: Tại thời điểm thực hiện việc công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên (số công chứng: 6514 ngày 06/11/2020), Công chứng viên Trần Minh T1 đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Cho đến thời điểm công chứng, Văn phòng chúng tôi không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc ngăn chặn đối với tài sản nêu trên.

Văn phòng C kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vân Canh tiến hành giải quyết vụ án nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu bị đơn bà Đinh Thị B5 trả lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự là 20%/năm, tính từ ngày 06/11/2020 đến ngày 06/8/2024 sau khi trừ 27.000.000 đồng tiền lãi bà B9 trả thì bà B3 trả tiền lãi là 180.000.000 đồng. Tổng cộng, yêu cầu bà B3 trả số tiền 480.000.000 đồng (trong đó, nợ gốc 300.000.000 đồng, tiền lãi là 180.000.000 đồng) trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Đinh Thị B6 trả cho anh B7 T3 Đ40.000.000 đồng tiền lãi, tuy nhiên bà không cung cấp cho Tòa tài liệu chứng cứ số tiền đã trả. Và đồng ý trả nợ gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi là 60.000.000 đồng, tổng cộng: 360.000.000 đồng và xin trả dần từ tháng 9/2024 đến tháng 12/2024 trả 30.000.000 đồng. Từ tháng 01/2025 trở đi trả mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vân Canh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ1 Đ8 ký kết và được chứng thực tại Văn phòng C vào ngày 06/11/2020 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại làng H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định là vô hiệu; Buộc bà Đinh Thị B3 số tiền 480.000.000 đồng bao gồm nợ gốc và tiền lãi cho anh Bùi T3 Đ A Bùi Thanh Đ 13 trả lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, tại làng H, thị trấn V, huyện V

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đinh Thị B8 theo quy định của pháp luật.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh Đ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, Tòa án nhân dân huyện Vân Canh thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Đinh Thị B5 hiện nay cư trú tại khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định, nên nguyên đơn khởi kiện vụ án tại Tòa án nơi bị đơn cư trú là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1T1 xin xét xử vắng mặt. Nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung:

Qua yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn Hội đồng xét xử, xét thấy: Giữa nguyên đơn anh Bùi Thanh Đ và bị đơn bà Đinh Thị B5 có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên tự nguyện ký kết ngày 06/11/2020, đã được Văn phòng C công chứng cùng ngày. Tuy nhiên qua lời trình bày và thừa nhận của các bên thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả cách để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản, với số tiền vay là 300.000.000 đồng, hiện các bên thống nhất số nợ gốc còn lại là 300.000.000 đồng; bị đơn đồng ý trả số nợ 300.000.000 đồng cho nguyên đơn và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Do đó có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ

luật Dân sự. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nợ gốc: Anh Bùi T3 Đ14bà Đinh Thị B17số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 06/11/2020, hai bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, thời hạn vay 03 tháng. Bà B9trực tiếp nhận đủ số tiền nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán. Do đó, anh Đ10cầu bà B16hoàn trả lại toàn bộ số tiền nợ trên là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tiền lãi: Căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015định: Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không vượt quá 20%/năm, tương đương với 1,66%/tháng của khoản tiền vay. Tuy nhiên, anh Đ1bà bảy thỏa thuận với mức lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng 9.000.000 đồng là vượt quá lãi suất giới hạn được quy định, vì vậy tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn anh Bùi Thanh Đ từ ngày 06/11/2020 đến ngày 06/8/2024 là 45 tháng theo quy định của pháp luật; cụ thể 300.000.0000 đồng x 1,66%/tháng x 45 tháng bằng 224.100.000 đồng, nhưng tính có lợi cho bà B18khi trừ tiền lãi bà B9trả anh Đ15tháng mỗi tháng 9.000.000 đồng, tổng cộng: 27.000.000 đồng, anh Đ16yêu cầu 180.000.000 đồng tiền lãi. Vậy tiền lãi bà B16trả cho anh Đ17180.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa bà B15trả cho anh Đ18đồng tiền lãi nhưng không được anh Đ19nhận và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà B15đồng ý trả nợ gốc là 300.000.000 đồng nhưng tiền lãi chỉ đồng ý trả 60.000.000 đồng và xin trả dần nhưng không được nguyên đơn anh Đ20nhận và không phù hợp với quy định của pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do vậy, tổng cộng nợ gốc và lãi anh Đ10cầu bà B11là: 480.000.000 đồng. Anh Đ10cầu bà B11toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CA 072525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00893 do UBND huyện V ngày 24/11/2015 cho bà Đinh Thị B19qua lời trình bày của các bên thì nguyên đơn anh Bùi T3 Đ21nhận khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Đinh Thị B9 cho anh giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nên anh Bùi T3 Đ13trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho bà Đinh Thị B5

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đinh Thị B5 phải nộp theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Thanh Đ.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Bùi Thanh Đ với bị đơn bà Đinh Thị B5 được Văn phòng C1T1 công chứng số 6514, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/11/2020;

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị B5 phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn anh Bùi T3 Đ22 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng);

- Buộc nguyên đơn anh Bùi T3 Đ13 có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà Đinh Thị B20 chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CA 072525, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00893 do UBND huyện V ngày 24/11/2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Đinh Thị B5 phải nộp án phí với số tiền 23.200.000 đồng (hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 300.000 đồng đối với tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Đinh Thị B8 là 23.500.000đ (Hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn anh Bùi Thanh Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003130 ngày 26/01/2024 và 13.000.000 (mười ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003129 ngày 26/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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, 7 và Điều 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Vân Canh;
- Chi cục THADS huyện Vân Canh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT-TA.

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

**Phạm Minh Chánh**