

Bản án số: 243/2024/DS-ST

Ngày: 24-9-2024

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thúy Liễu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Thay
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 292/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị Mộng H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C, Hẻm E, C, Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* bà Nguyễn Kim Ý, sinh năm 1961; địa chỉ: 0.11 L, Chung cư T, Khu phố A (địa chỉ cũ thuộc Khu phố E), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2024), có mặt.

2. *Bị đơn:* chị Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Kim Ý, sinh năm 1961; địa chỉ: 0.11 L, Chung cư T, Khu phố A (địa chỉ cũ thuộc Khu phố E), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Trần Minh T, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* bà Nguyễn Kim Ý, sinh năm 1961; địa chỉ: 0.11 L, Chung cư T, Khu phố A (địa chỉ cũ thuộc Khu phố E), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/3/2024), có mặt.

- Anh Lê Văn P, sinh năm 1977; chị Lê Thị Thu H1, sinh năm 1983; HKTT: thôn G, ấp P, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Số A, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Kim Ý trình bày:*

Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Mộng H là vợ chồng có đăng ký kết hôn. Ngày 25/5/2023 tại Văn phòng C, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Minh T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Phạm Thị Mộng H ngày 11/01/2023. Nguồn gốc đất này là của bà Nguyễn Kim Ý. Năm 2023 bà Ý tách thửa đất và bán cho bà H diện tích 1.000 m<sup>2</sup> với giá 1,2 tỷ đồng, bà Ý và bà H là bạn thân nên hai bên thống nhất làm thủ tục cho bà H đứng tên đất trước để bà H vay tiền ngân hàng trả tiền chuyển nhượng cho bà Ý. Sau khi đứng tên đất bà H không vay ngân hàng nên tháng 4 năm 2023 hai bên gặp nhau thỏa thuận trả lại đất. Do bà Ý không có tiền làm thủ tục đứng tên đất nên bà Ý và bà H chưa làm hợp đồng sang nhượng lại cho đến nay. Thỏa thuận trả lại đất giữa bà Ý và bà H không có văn bản, giấy tờ, chỉ nói miệng. Trên đất có cây cao su trồng từ năm 2004. Bà Ý là người sử dụng, khai thác cây cao su từ trước cho đến nay. Về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ý và bà H thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Do ông T cần tiền để mở quán cà phê kinh doanh, thông qua giới thiệu của bạn bè nên ngày 15/6/2023 ông tìm gặp chị Nguyễn Ngọc Á để vay số tiền 400.000.000 đồng. Sự việc thỏa thuận vay tiền giữa ông T và chị Á không có mặt

bà H, đến tháng 3 năm 2024 bà H mới biết sự việc. Thỏa thuận lãi suất vay là 4%/tháng, thời hạn vay là 1 năm và nói sau 3 tháng sẽ tiếp tục trả lãi cho đến khi có tiền trả hết nợ gốc nhưng chị Á ghi trong Giấy thỏa thuận thời hạn 3 tháng. Chị Á yêu cầu ông T phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66 để đảm bảo nợ vay. Ngày 15/6/2023 ông T chỉ nhận được số tiền 368.000.000 đồng chứ không phải 400.000.000 đồng vì đã trừ 16.000.000 đồng tiền đóng lãi trước 1 tháng và 16.000.000 đồng tiền môi giới, do chị Á tự tính toán rồi đưa tiền mặt cho ông, ông T không biết tiền môi giới đưa cho ai. Từ khi vay tiền, ông T đã trả cho chị Á tổng cộng 77.000.000 đồng tiền lãi, cụ thể:

- Ngày 15/6/2023 trả trước 16.000.000 đồng tiền lãi và 16.000.000 đồng tiền môi giới, bà yêu cầu Tòa án xem xét tiền môi giới cũng là tiền trả lãi;
- Ngày 15/7/2023 ông T đưa cho chị Á số tiền 16.000.000 đồng;
- Ngày 19/8/2023 ông T đưa cho chị Á số tiền 16.000.000 đồng;
- Ngày 20/9/2023 chuyển khoản vào tài khoản TRUONG VĂN TRUNG số tiền 8.000.000 đồng;
- Ngày 14/11/2023 chuyển khoản cho Chị Á số tiền 5.000.000 đồng.

Ông T có thỏa thuận thời hạn 3 tháng nếu không trả tiền thì sang tên đất. Nhưng không phải ông T không trả tiền mà ông có liên hệ chị Á xin trả mức lãi thấp hơn nhưng chị Á không chịu. Ông T liên hệ qua điện thoại với chị Á. Việc chị Á cho rằng ông T không liên hệ là không đúng.

Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2023 giữa ông T và chị Á đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, đất tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu, lý do vô hiệu là vì: đây là hợp đồng giả tạo để che đậy hợp đồng cho vay tiền giữa ông T và chị Á.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2023 giữa chị Á và vợ chồng anh P đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, đất tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh cũng vô hiệu theo.

Sau khi nghe giải thích về hậu quả hợp đồng vô hiệu, ý kiến của bà như sau:

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và chị Á bị vô hiệu thì về hậu quả hợp đồng vô hiệu: ông T và bà H đồng ý liên đới trả cho chị Á số tiền thực nhận của hợp đồng vay là 368.000.000 đồng. Đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất quy định của pháp luật đối với số tiền 368.000.000 đồng kể từ ngày 15/6/2023 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Đối với số tiền lãi 77.000.000 đồng đã đóng yêu

cầu khấu trừ vào tiền gốc, lãi phải đóng. Ngoài ra ông T và bà H không đồng ý bồi thường hay trả khoản tiền nào khác. Tại phiên tòa, bà thay đổi ý kiến, chỉ chấp nhận để một mình ông T trả tiền cho chị Á.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2023 giữa chị Á và vợ chồng anh P vô hiệu thì không liên quan đến ông T và bà H nên bà không yêu cầu giải quyết hậu quả, giữa chị Á và vợ chồng ông P tự giải quyết.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Ngọc Á trình bày:*

Chị không có quan hệ họ hàng với bà Phạm Thị Mộng H, ông Trần Minh T. Ông T đến gặp chị đề chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, đất tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có đưa cho chị xem giấy ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2023 và công chứng hợp đồng tại Văn phòng C1. Tuy nhiên các bên có thỏa thuận cho ông T thời hạn 3 tháng để chuộc lại giấy đất nên ngoài hợp đồng chuyển nhượng các bên còn lập thêm Giấy thỏa thuận ngày 15/6/2023 nên chị xác định đây là chuyển nhượng chứ không phải cho vay.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì chị giao cho ông T số tiền 400.000.000 đồng, ông T có ký tên và ghi dòng chữ phía sau giấy thỏa thuận là “đã nhận đủ tiền”. Do các bên thỏa thuận cho ông T mua lại thửa đất với giá 400.000.000 đồng nên ông T phải có trách nhiệm trả tiền lãi từ khi nhận tiền cho đến khi mua lại đất, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng. Chị đưa cho ông T số tiền 400.000.000 đồng, ông T đưa lại chị số tiền lãi của tháng đầu tiên với mức lãi 4%/tháng là 16.000.000 đồng. còn tiền cho người môi giới ông T có đưa hay không thì chị không biết. Chị xác định số tiền lãi đã nhận tổng cộng là 56.000.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 15/6/2023 trả trước 16.000.000 đồng tiền lãi;
- Ngày 15/7/2023 ông T đưa 16.000.000 đồng;
- Ngày 19/8/2023 ông T đưa 16.000.000 đồng;
- Ngày 20/9/2023 ông T chuyển khoản vào tài khoản TRUONG VAN TRUNG số tiền 8.000.000 đồng. Anh T1 có đưa lại chị số tiền này. Ngoài ra chị không nhận khoản tiền lãi nào khác.

Thửa đất nhận chuyển nhượng không có hàng rào, có trụ cắm ranh, trước khi

nhận chuyển nhượng thì đất không ai sử dụng, khai thác. Sau khi nhận chuyển nhượng thì cũng không ai khai thác, sử dụng, chị cũng không sử dụng.

Đến ngày 26/12/2023, chị ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 với giá 550.000.000 đồng. Các bên có giấy tay thỏa thuận trong thời hạn 3 tháng chị được quyền mua lại đất, có thể hiện nội dung giao số tiền 550.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng cũng thể hiện số tiền 550.000.000 đồng. Vợ chồng anh P có lên xem đất, sau khi ký hợp đồng chị đã giao giấy đất cho vợ chồng anh P để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên giao dịch giữa chị và vợ chồng anh P thực chất cũng là cầm cố tài sản. Vợ chồng anh P đưa cho chị số tiền 550.000.000 đồng với lãi suất cũng 4%/tháng, tiền cò 4%/số tiền 550.000.000 đồng nên chị chỉ nhận được từ vợ chồng anh P là 506.000.000 đồng.

Nay chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì sau khi nghe giải thích hậu quả chị có ý kiến như sau:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và ông T: yêu cầu ông T và bà H1 liên đới trả cho chị số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 01/10/2023 (vì ông T đã đóng lãi từ ngày 15/6/2023 được 3,5 tháng) đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 1,67%/tháng. Ngoài ra, còn yêu cầu bồi thường thêm số tiền 64.000.000 đồng cụ thể các khoản như sau:

- Do chị chỉ nhận được từ vợ chồng anh P số tiền 506.000.000 đồng mà phải trả lại 550.000.000 đồng nên ông T và bà H1 phải bồi thường số tiền 44.000.000 đồng;

- Tiền thuế làm giấy tờ sang tên đất: 13.500.000 đồng (chị không còn giấy tờ để cung cấp cho Tòa án).

- Chi phí đi làm giấy tờ đất số tiền 6.500.000 đồng.

Đối với số tiền lãi đã nhận thì chị không chấp nhận khấu trừ lại cho ông T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1: nếu vợ chồng anh P muốn tiếp tục mua đất thì yêu cầu Tòa án không hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Trường hợp hợp đồng bị hủy bỏ thì chỉ chấp nhận trả lại cho vợ chồng anh P số tiền 550.000.000 đồng.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Trần Minh T là bà Nguyễn Kim Ý trình bày:*

Ông T thống nhất theo lời trình bày của bà Phạm Thị Mộng H.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn P trình bày:*

Ngày 26/12/2023, vợ chồng anh và chị Nguyễn Ngọc Á ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp cho chị Nguyễn Ngọc Á ngày 26/12/2023. Hai bên nhận chuyển nhượng với giá 550.000.000 đồng và vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho chị Á, hợp đồng được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày 26/12/2023. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh vẫn chưa làm thủ tục sang tên phần đất này do đất có tranh chấp, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh T2 ngưng làm thủ tục sang tên. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất này đã có trồng sẵn cây cao su.

Anh xác nhận đã đưa cho chị Á số tiền 550.000.000 đồng. Chị Á xin thời gian 3 tháng để mua lại đất nên sau khi nhận tiền chị Á đưa lại cho vợ chồng anh số tiền 22.000.000 đồng tiền lãi của thời hạn 3 tháng. Từ đó đến nay chị Á không đưa cho anh số tiền nào khác. Riêng số tiền còn 4% như lời chị Á trình bày thì anh không biết. Anh xác định giao dịch giữa anh và chị Á là chuyển nhượng chứ không phải cầm cố hay vay mượn tiền. Khi mua đất anh có hỏi chị Á giấy tờ đất, thấy đứng tên chị Á nên mới mua. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh đang giữ, không thể chấp, chuyển nhượng cho ai.

Nay vợ chồng anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi anh mua đất thì chị Á đã đứng tên quyền sử dụng, việc mua bán hợp pháp. Trường hợp hợp đồng không bị vô hiệu thì vợ chồng anh sẽ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm giấy đất, không có yêu cầu độc lập về việc lưu thông hợp đồng. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì anh yêu cầu chị Á trả lại cho vợ chồng anh số tiền chuyển nhượng đã nhận là 550.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu bồi thường gì khác. Vợ chồng anh sẽ trả lại cho chị Á giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu H1 trình bày:*

Chị thống nhất theo lời trình bày của anh Lê Văn P.

*Ý kiến của Viện kiểm sát:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm

hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: căn cứ Điều 122, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình 2014; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mộng H đối với chị Nguyễn Ngọc Á về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2023 giữa ông Trần Minh T và chị Nguyễn Ngọc Á đối với phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66 nêu trên là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mộng H đối với chị Nguyễn Ngọc Á về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2023 giữa chị Nguyễn Ngọc Á và vợ chồng anh P, chị H đối với phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66 nêu trên là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông T, bà H cùng có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Ngọc Á số tiền vay 400.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật với mức lãi suất 1,67%/tháng kể từ ngày 15/6/2023 đến ngày xét xử. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà H về việc khấu trừ số tiền lãi đã nhận là 56.000.000 đồng.

+ Buộc chị Nguyễn Ngọc Á có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh P, chị H số tiền 550.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Ngọc Á về việc bồi thường số tiền 64.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: ghi nhận bà Phạm Thị Mộng H tự nguyện chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Phạm Thị Mộng H và ông Trần Minh T vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa. Anh Nguyễn Văn P1, chị Lê Thị Thu H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2023 giữa ông Trần Minh T và chị Nguyễn Ngọc Á, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, đất tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Phạm Thị Mộng H ngày 11/01/2023. Ngày 25/5/2023 tại Văn phòng C, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Minh T - là chồng bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng...vv đối với thửa đất trên. Do đó, ngày 15/6/2023 tại Văn phòng C1, ông Trần Minh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Ngọc Á.

[2.2] Kết quả định giá tài sản thời điểm tháng 6 năm 2024 cũng như kết quả xác minh giá đất thời điểm chuyển nhượng vào tháng 6 năm 2024 (bút lục 111) thì thửa đất tranh chấp có giá thực tế là 602.700.000 đồng (30.000.000 đồng/m ngang x 20,09m). Trên đất có 51 cây cao su 20 năm tuổi giá 20.400.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 623.100.000 đồng. Như vậy, việc bị đơn trình bày chuyển nhượng đất với giá 400.000.000 đồng là không tương xứng giá trị tài sản.

[2.3] Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị Á vẫn chưa sử dụng, khai thác cây trồng trên đất.

[2.4] Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 15/6/2023 thì nguyên đơn còn cung cấp 01 Giấy thỏa thuận cùng ngày 15/6/2023 có nội dung: ông T vay của bà Á số tiền 400.000.000 đồng, có đưa giấy đất thửa số 181, tờ bản đồ số 66, đất tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh để làm tin; trong thời gian 3 tháng nếu ông T trả tiền thì hủy hợp đồng chuyển nhượng, ngược lại nếu không trả tiền đúng hạn thì chị Á có quyền đăng ký sang tên đất. Chị Á xác định chữ ký trong Giấy thỏa thuận là đúng của chị. Ngoài ra, chị Á thừa nhận đã nhận từ ông T các khoản tiền lãi với mức lãi suất 4%/tháng, cụ thể:

- Ngày 15/6/2023 trả trước 16.000.000 đồng tiền lãi;

- Ngày 15/7/2023 ông T đưa 16.000.000 đồng (chị Á có ký giấy nhận tiền



cho ông T);

- Ngày 19/8/2023 ông T đưa 16.000.000 đồng (chị Á có ký giấy nhận tiền cho ông T);

- Ngày 20/9/2023 ông T chuyển khoản vào tài khoản TRUONG VĂN TRUNG – là bạn chị Á số tiền 8.000.000 đồng để nhờ anh T1 đưa cho chị Á, anh T1 đã đưa lại số tiền này cho chị.

Như vậy từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2023 giữa ông Trần Minh T và chị Nguyễn Ngọc Á là giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản giữa ông T và chị Á. Mặc dù các bên có thỏa thuận sau thời hạn 3 tháng nếu ông T không trả tiền thì chị Á có quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bản chất giao dịch giữa các bên vẫn là hợp đồng vay tài sản. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu.

[3] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2023 giữa anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 và chị Nguyễn Ngọc Á, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng, quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, để được pháp luật bảo vệ, người thứ ba phải hoàn thành nghĩa vụ đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, hợp đồng đã Công chứng tại Văn phòng C2 nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh (tại bút lục số 71) thì anh P đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đ, Tây Ninh nhưng hồ sơ chưa đăng ký vào sổ địa chính, trả lại hồ sơ vì đất có tranh chấp. Như vậy, anh P và chị H1 chưa đủ điều kiện để trở thành người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ trong giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2023 giữa anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 và chị Nguyễn Ngọc Á cũng vô hiệu.

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

[4.1] Do hợp đồng vô hiệu nên xác định quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh cùng các tài sản trên đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H1. Bà H1 có

trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4.2] Do thừa đất cùng các tài sản trên đất hiện chị Á cũng như vợ chồng anh P không quản lý, sử dụng nên không cần buộc trả lại tài sản.

[4.3] Giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Căn cứ Giấy thỏa thuận ngày 15/6/2023, lời trình bày của các bên về mức lãi suất thỏa thuận khi giao nhận tiền là 4%/tháng xác định đây là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn và có lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015. Xác định trách nhiệm trả tiền vay như sau:

[4.3.1] Về trách nhiệm trả tiền vay: ông T và bà H1 là vợ chồng, mặc dù chỉ một mình ông T ký nhận nợ nhưng mục đích vay tiền là để làm ăn kinh doanh phục vụ nhu cầu thiết yếu của gia đình nên bà H1 và ông T cần có trách nhiệm liên đới trả tiền vay.

[4.3.2] Về nợ gốc: ông T trình bày ngày 15/6/2023 chỉ nhận số tiền gốc là 368.000.000 đồng vì chị Á đã trừ 16.000.000 đồng tiền cò và 16.000.000 đồng tiền lãi nhưng chị Á chỉ thừa nhận có nhận lại 16.000.000 đồng tiền lãi, còn tiền cò chị không trừ, không biết sự việc này, ông T lại không có chứng cứ chứng minh nội dung này, hơn nữa mặt sau Giấy thỏa thuận ông T ghi rõ đã nhận đủ tiền nên cần buộc ông T và bà H1 có trách nhiệm liên đới trả cho chị Á số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng, còn số tiền 16.000.000 đồng sẽ xem xét vào tiền lãi.

[4.3.3] Về lãi suất: chị Á yêu cầu tính lãi suất 1,67%/tháng là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần chấp nhận, tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử (ngày 15/6/2023 đến ngày 24/9/2024) như sau:  $400.000.000 \text{ đồng} \times 1.67\%/\text{tháng} \times 15 \text{ tháng (tính tròn)} = 100.200.000 \text{ đồng}$ .

[4.3.4] Xem xét số tiền lãi đã đóng: tại phiên tòa bà Ý trình bày đã trả được 77.000.000 đồng tiền lãi, chị Á xác định chỉ nhận 56.000.000 đồng, lời thừa nhận của chị Á phù hợp với chứng cứ trả lãi ông T cung cấp. Ông T không chứng minh được việc trả số tiền 5.000.000 đồng chuyên khoản và 16.000.000 đồng tiền trả cho người môi giới nên Hội đồng xét xử xác định số tiền lãi đã trả là 56.000.000 đồng. Chị Á không đồng ý khấu trừ số tiền lãi đã nhận. Ý kiến này không có căn cứ chấp nhận do số tiền lãi đã đóng vượt mức lãi suất theo quy định pháp luật nên cần tính

lại lãi suất vay sau đó khấu trừ phần tiền lãi đã đóng, cụ thể: 100.200.000 đồng – 56.000.000 đồng = 44.200.000 đồng. Như vậy, ông T và bà H1 còn phải trả số tiền lãi đến ngày xét xử là 44.200.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.3.5] Tiền lãi theo yêu cầu của chị Á: chị yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 01/10/2023 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 1,67%/tháng là 400.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 11 tháng (tính tròn) = 73.480.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định tiền lãi phải trả là 44.200.000 đồng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Á đối với số tiền 29.280.000 đồng.

[4.4] Chị Á trình bày giao dịch giữa chị và vợ chồng anh P thực chất cũng là cầm cố tài sản. Vợ chồng anh P đưa cho chị số tiền 550.000.000 đồng với lãi suất cũng 4%/tháng, tiền cò 4%/số tiền 550.000.000 đồng nên chị chỉ nhận được từ vợ chồng anh P là 506.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngược lại, anh P và chị H1 cung cấp cho Tòa án 01 Hợp đồng mua bán đất giấy tay có ghi nội dung: tôi đã nhận đủ số tiền 550.000.000 đồng, chị Á ký tên, lãn tay. Do đó, cần buộc chị Á trả lại cho anh P và chị H1 số tiền 550.000.000 đồng. Anh P và chị H1 không yêu cầu bồi thường gì khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Xem xét yêu cầu ông T và bà H1 bồi thường số tiền 64.000.000 đồng của chị Á: xét lỗi trong giao dịch có một phần là của chị Á vì bản chất sự việc là vay tài sản, nếu ông T không trả tiền thì chị Á có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết nợ vay nhưng chị đã đăng ký quyền sử dụng đất sang tên chị và chuyển nhượng cho vợ chồng anh P. Hơn nữa, xem xét từng khoản tiền chị yêu cầu bồi thường thấy rằng:

[4.5.1] Chị Á yêu cầu bồi thường số tiền 44.000.000 đồng là tiền chênh lệch giữa số tiền 506.000.000 đồng chị đã nhận của anh P nhưng phải trả lại 550.000.000 đồng. Đối với số tiền này, như đã nhận định ở mục [4.4] nên không có căn cứ chấp nhận.

[4.5.2] Tiền thuế làm giấy tờ sang tên đất số tiền 13.500.000 đồng và tiền chi

phí đi làm giấy tờ đất số tiền 6.500.000 đồng: chị Á không cung cấp được chứng cứ nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H1 và bà Ý: các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Bà Phạm Thị Mộng H và ông Trần Minh T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Ngọc Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng; án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là  $(64.000.000 \text{ đồng} + 29.280.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 4.664.000 \text{ đồng}$  và án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện của số tiền 550.000.000 đồng là 26.000.000 đồng. Tổng cộng tiền án phí là 31.264.000 đồng.

Anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng: ghi nhận bà Phạm Thị Mộng H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 288, Điều 407, Điều 463, 466, 468, khoản 2 Điều 470, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 167, 188 Luật đất đai 2013;

Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình 2014;

Nghị quyết 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của bà Phạm Thị Mộng H với chị Nguyễn Ngọc Á.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2023, công chứng ngày 15/6/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Minh T và chị Nguyễn Ngọc Á đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2023, công chứng ngày 26/12/2023 tại Văn phòng C2 giữa anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 và chị Nguyễn Ngọc Á đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1 Bà Phạm Thị Mộng H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh cùng tài sản trên đất là cây cao su.

Bà Phạm Thị Mộng H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.2 Bà Phạm Thị Mộng H và ông Trần Minh T có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Ngọc Á số tiền tổng cộng là 444.200.000 đồng (bốn trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng). Trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 44.200.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3 Chị Nguyễn Ngọc Á có trách nhiệm trả cho anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4 Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Ngọc Á về việc buộc bà Phạm Thị Mộng H và ông Trần Minh T trả số tiền 64.000.000 đồng và 29.280.000 đồng.

3. Đối với nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H và bà Ý do các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

4. Về án phí:

Bà Phạm Thị Mộng H và ông Trần Minh T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Ngọc Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng; án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 4.664.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 26.000.000 đồng. Tổng cộng tiền án phí là 31.264.000 đồng (ba mươi một triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Anh Lê Văn P, chị Lê Thị Thu H1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: ghi nhận bà Phạm Thị Mộng H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 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:***

- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- VKSND h Tân Châu;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.