

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ VĨNH CHÂU  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 199/2024/DS-ST  
Ngày 08 - 10- 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Đua

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Triệu Khánh Long

Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Tăng Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2023/TLST- DS, ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Chí D, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số B huyện L, khóm F, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Ngô Tuyết S, sinh năm 1955; địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Sơn Hoài P, sinh năm 1983 (vắng mặt).

+ Anh Sơn Hoài B, sinh năm 1984 (vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm C, Phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

+ Bà Ngô Thị S1, sinh năm 1963 (có mặt)

+ Bà Quách Thị Hồng G, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm C, Phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Lâm Diệp P1 – Cán bộ hưu trí (có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 5 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Chí D trình bày:***

Trước đây bà S có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Tuy nhiên, trước khi bà S làm thủ tục chuyển nhượng cho anh thì hai bên có thỏa thuận là bà S sẽ chuyển nhượng phần đất trên cho anh, cho nên đến ngày 13/7/2022 anh với bà S có đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thừa đất số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích: 117,4m<sup>2</sup>; tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 160.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, anh đã giao cho bà S ngay tại văn phòng công chứng số tiền là 150.000.000 đồng và đến ngày 31/3/2023 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh đưa cho bà S số tiền còn lại là 10.000.000 đồng. Bà S cam kết sau 03 tháng bà S sẽ bàn giao nhà và đất cho anh. Nhưng cho đến nay bà S không chịu giao nhà và đất cho anh quản lý, sử dụng. Trước khi bà S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì nhân viên của Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho bà S nghe và bà S đồng ý mới ký tên. Do đó, việc bà S cho rằng bà nghĩ là công chứng để cầm bằng khoán cho anh để đảm bảo trả nợ vay là không đúng.

Việc bà S cho rằng biên nhận trên là vay tiền, nhưng tại sao không thể hiện tiền lãi suất, không để thời hạn trả nợ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với anh có thể hiện tài sản gắn liền với đất và tại Văn phòng C đã được chứng thực và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V chỉnh lý, sang tên cho anh đúng theo quy định.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Ngô Tuyết S phải có trách nhiệm giao nhà và đất cho anh tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>; trên đất có căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà S, thì anh yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Có nghĩa là anh yêu cầu bà S trả lại cho anh số tiền đã nhận chuyển nhượng 160.000.000 đồng và trả lại cho anh thêm giá trị chênh lệch so với giá thị trường hiện nay đã được định giá theo quy định.

- Trường hợp Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa anh với bà Ngô Tuyết S là tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì anh yêu cầu bà S trả lại cho anh tiền vốn gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10%/năm, thời gian tính từ ngày 13/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/10/2024.

***Tại các tờ tường trình ngày 15/8/2023, ngày 03/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Tuyết S trình bày:***

Vào ngày 13/7/2022 bà có thể chấp và giao cho anh Nguyễn Chí D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 628597 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 cho bà đứng tên để vay số tiền 150.000.000 đồng. Lãi

xuất vay được thỏa thuận là 3%/tháng (tương đương mỗi tháng là 4.500.000 đồng). Sau khi vay, bà đóng lãi cho anh D liên tục từ tháng 7/2022 cho đến tháng 3/2023, sau đó bà bị bệnh (khối u) phải phẫu thuật nên bà mới ngưng đóng lãi cho anh D. Do tin tưởng nên hàng tháng khi anh D đến lấy tiền lãi bà không có kêu anh D viết biên nhận, anh D nói là: “khỏi biên lai đâu bà ơi, khi nào bà trả lãi, trả vốn đủ thì tôi trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà”. Hàng tháng, khi anh D đến lấy tiền lãi thì có bà Ngô Thị S1 và bà Quách Thị Hồng G ở kế nhà của bà đều thấy và chứng kiến. Bà không có chuyển nhượng nhà và đất cho anh D nhưng anh D đã làm thủ tục giả cách vay vốn thành sang nhượng.

Việc bà vay tiền của anh D thì hai bên không có thỏa thuận thời hạn trả vốn gốc, khi nào có đủ tiền vốn thì trả cho anh D. Bà thừa nhận có đến Văn phòng công chứng để ký tên vào văn bản, bà chỉ nghĩ rằng là cầm bằng khoán cho ông D để làm tin cho việc trả nợ vay, chứ bà không nghĩ đó là chuyển nhượng. Tại Văn phòng công chứng nhân viên có đọc văn bản lại cho hai bên nghe nhưng do lâu quá bà không nhớ nội dung gì và khi ký tên vào hợp đồng bà cứ nghĩ là vay vốn. Việc anh D cho rằng: Bà có hứa 03 tháng sau khi nhận số tiền 10.000.000 đồng của số tiền còn lại thì sẽ giao nhà và đất cho ông D là không có.

Đối với căn nhà của bà đang ở hiện nay, có quyền lợi của các con của bà trên đó. Vì các con của bà vẫn còn ở chung và chưa có ra ở riêng. Tại thời điểm bà vay vốn của anh D thì các con của bà đi làm thuê không có ở nhà, mỗi năm về khoảng 02 lần. Vào tháng 4/2023, anh D đã khởi kiện đến Tòa án nên bà không đồng ý trả tiền lãi cho anh D, bà yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại tờ tường trình ngày 03/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Sơn Hoài P và anh Sơn Hoài B (là các con của bà S) trình bày:***

Vào ngày 13/7/2022, bà Ngô Tuyết S là mẹ của các anh có giao cho anh Nguyễn Chí D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 628597 ngày 06/4/2022, của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Tuyết S để vay số tiền 150.000.000 đồng.

Lãi xuất vay được thỏa thuận là 3%/tháng (tương đương 4.500.000 đồng/tháng). Sau khi vay được tiền, mẹ của các anh đóng lãi từ tháng 07/2022 cho đến tháng 3/2023. Sau đó mẹ của các anh bị bệnh (khối u) phải phẫu thuật tại bệnh viện nên tạm ngưng đóng lãi.

Hàng tháng khi đóng lãi, do tin tưởng vào anh D nói: “khỏi biên lai đâu bà ơi, bà đóng lãi khi nào đóng và trả đủ tiền vốn, tôi trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho bà”, cho nên mẹ của các anh đóng lãi mà không có nhận biên nhận từ anh D. Khi mẹ của các anh đóng lãi cho anh D hàng tháng thì có bà Ngô Thị S1 và bà Quách Thị Hồng G cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đều chứng kiến. Như vậy, anh D đã lừa dối người cao tuổi là mẹ của các anh, người thiếu hiểu biết về pháp luật nhằm chiếm đoạt tài sản của mẹ các anh.

Nay các anh yêu cầu Tòa án bác đơn đòi nhà và đất đối với nguyên đơn tại thửa đất số 94, tờ bản số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

***Tại biên bản xác minh ngày 27/9/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng bà Ngô Thị S1 trình bày:***

Bà là em ruột của bà Ngô Tuyết S. Nhà của bà kế bên nhà của bà S. Giữa bà với bà S không có mâu thuẫn gì. Còn đối với anh D thì bà không có bà con hay quen biết gì với anh D.

Bà nhớ vào năm 2023, anh D có đến nhà bà S hàng tháng để lấy tiền lãi của bà S vay anh D số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng 4.500.000 đồng. Khi anh D lại lấy tiền lãi thì bà trực tiếp thấy bà S đưa tiền cho anh D, anh D đến nhà của bà S lấy tiền lãi khoảng 04 đến 05 lần. Khi ông D lại lấy tiền lãi thì bà S có kêu anh D làm biên nhận nhưng anh D nói khỏi đầu. Đến khoảng tháng 4/2023 khi bà S bệnh thì anh D có đến lấy tiền nhưng bà S không có tiền và sau đó bà nghe anh D khởi kiện ra Tòa án. Việc bà S có chuyển nhượng đất cho anh D có hay không thì bà không biết.

***Tại biên bản xác minh ngày 27/9/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng bà Quách Thị Hồng G trình bày:***

Bà là em dâu của bà Ngô Tuyết S. Nhà của bà ở phía sau nhà của bà S so với lộ N. Giữa bà với bà S không có mâu thuẫn gì. Còn đối với anh D thì bà chỉ biết là người cho bà S vay tiền. Hàng tháng anh D đều có lại nhà của bà S để lấy tiền lãi. Việc anh D lại lấy tiền lãi của bà S thì bà không trực tiếp thấy bà S đưa tiền cho anh D. Có khi anh D đi lại kiểm bà S không có thì anh D đi ra phía sau nhà của bà để kiểm bà S. Thời điểm bà S vay tiền của anh D thì bà S nói vay số tiền 150.000.000 đồng. Đến khi bà S bị bệnh thì không có tiền trả nên anh D không có lại và sau này bà nghe nói anh D kiện bà S ra Tòa. Việc bà S có chuyển nhượng nhà và đất cho anh D có hay không thì bà không biết.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*  
Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Sơn Hoài P, anh Sơn Hoài B và chị Nguyễn Thị Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự, cho thấy: Việc nguyên đơn anh Nguyễn Chí D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn bà Ngô Tuyết S phải có trách nhiệm giao nhà và đất cho anh tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>; trên thửa đất có căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Trường hợp nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà S, thì anh yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu

(yêu cầu bà S trả lại cho anh số tiền đã nhận chuyển nhượng 160.000.000 đồng và trả lại cho anh giá trị chênh lệch so với kết quả định giá thị trường theo quy định).

- Trường hợp Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa anh với bà Ngô Tuyết S là tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì anh yêu cầu bà S trả lại cho anh tiền vốn gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10%/năm, thời gian tính từ ngày 13/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/10/2024.

Qua yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ, nên đề nghị H xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngô Tuyết S với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Chí D đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, đã được công chứng chứng thực số 800, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2022 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản của bà S đối với anh D. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Ngô Tuyết S với anh Nguyễn Chí D là vô hiệu.

- Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xử lý hợp đồng vay tài sản giữa bà Ngô Tuyết S với anh Nguyễn Chí D được xác lập vào ngày 13/7/2022 theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Sơn Hoài P, anh Sơn Hoài B và chị Nguyễn Thị Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3.2] Tại phiên tòa ngày 08/10/2024, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho bà Ngô Thị S1 và bà Quách Thị Hồng G tham gia với tư cách là người làm chứng và bà S1, bà G

trực tiếp có mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đưa bà S1, bà G vào tham gia trong vụ án với tư cách là người làm chứng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Chí D, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà Ngô Tuyết S phải có trách nhiệm giao nhà và đất cho anh tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, trên thửa đất có căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà S, thì anh yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (yêu cầu bà S trả lại cho anh số tiền đã nhận chuyển nhượng 160.000.000 đồng và trả cho anh giá trị chênh lệch so với giá thị trường đã được định giá theo quy định). Trường hợp, Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng vay tài sản thì anh yêu cầu bà Ngô Tuyết S phải trả lại vốn gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/7/2022 đến ngày 08/10/2024, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận của bà Ngô Tuyết S, đây là tình tiết sự kiện có thật nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Chí D cho rằng: Giữa anh với bà Ngô Tuyết S đã tự thỏa thuận trên nguyên tắc tự nguyện: Bà S đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký trước mặt công chứng viên và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên vào ngày 31/3/2023 cho anh đứng tên quyền sử dụng. Tại văn phòng công chứng, bà S đã nhận số tiền 150.000.000 đồng và sau khi chỉnh lý sang tên thì anh giao thêm cho bà S 10.000.000 đồng (giao ngày 31/3/2023), nên tổng số tiền chuyển nhượng là 160.000.000 đồng.

[4.3] Ngược lại, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Tuyết S cho rằng: Vào ngày 13/7/2022, bà có vay anh Nguyễn Chí D số tiền 160.000.000 đồng (theo biên nhận là 150.000.000 đồng và sau đó nhận thêm 10.000.000 đồng vào ngày 31/3/2023), lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, mỗi tháng bà phải đóng cho anh D số tiền 4.500.000 đồng, thời gian bắt đầu đóng lãi cho anh D từ tháng 7/2022 đến tháng 3/2023 thì ngưng do bà bị bệnh. Khi vay tiền của anh D bà có đến Văn phòng công chứng ký tên trong hợp đồng nhưng nghĩ đó là hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tài sản.

[4.4] Tuy nhiên, tại “Văn bản giao nhận tiền” đề ngày 13/7/2022 giữa bên giao tiền là anh Nguyễn Chí D với bên nhận tiền là Ngô Tuyết S, khi đó anh D đã giao cho bà S số tiền là 150.000.000 đồng mà không đề cập việc anh D giao cho bà S số tiền nêu trên với nội dung gì.

[4.5] Tại bản chứng thư thẩm định giá ngày 07/8/2024 xác định: Tổng giá trị nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có tổng giá trị là 631.650.000 đồng. Trong khi đó, tại biên bản giao nhận tiền ngày 13/7/2022 bà S nhận số tiền của anh Nguyễn Chí D là 160.000.000 đồng (trong đó có 10.000.000 đồng nhận sau đó vào ngày 31/3/2023). Như

vậy, giá trị chênh lệch theo giá thị trường và giá nhận chuyển nhượng thực tế là 471.650.000 đồng.

[4.6] Tại biên bản xác minh ngày 07/10/2024 đối với ông Châu Ngọc M thì ông M có lời trình bày: Giữa ông với ông D và bà S không có bà con gì với nhau và ông cũng không có mâu thuẫn gì đối với họ. Ông biết ông D là do đánh bida và uống cà phê chung. Còn đối với bà S thì ông quen biết việc ông đi tới lui mua bán đất trước đây.

Ông nhớ vào năm 2022, anh D có nhờ ông ký xác nhận người chứng kiến việc bà S có nhận tiền của ông D. Cụ thể: Anh D có đem văn bản giao nhận tiền lại cho ông và nói bà S có vay tiền của con nhờ chú ký tên chứng kiến. Khi ông D đem biên bản giao nhận tiền lại thì trong biên bản bà S đã ký trước....Đối với biên bản giao nhận tiền đề ngày 13/7/2022 mà Tòa án có đưa cho ông xem,....chữ ký và chữ viết tên Châu Ngọc M đó là chữ ký và chữ viết của ông.

[4.7] Tại phiên tòa, anh Nguyễn Chí D trình bày giữa anh với ông Châu Ngọc M cũng có quen biết với nhau do thường hay gặp tại Văn phòng công chứng và ông cũng không có mâu thuẫn gì đối với ông M.

[4.8] Mặt khác, khi bà Ngô Tuyết S đến Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thì trên phần đất có căn nhà của bà S, trong căn nhà này có các con của bà S bao gồm anh Sơn Hoài P, anh Sơn Hoài B và chị Nguyễn Thị Anh T cùng sinh sống và ở trong căn nhà, nhưng những người này không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, là trực tiếp ảnh hưởng đến quyền lợi của các người con của và S.

[4.9] Ngoài ra, anh Nguyễn Chí D cho rằng: sau khi cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên xong thì bà S hứa trong thời hạn 03 tháng bà S sẽ bàn giao nhà và đất cho anh D, việc anh D nêu ra vấn đề này thì bà S không thừa nhận và ngoài lời nói ra thì anh D không có giấy tờ gì chứng minh cho lời nói của mình là có căn cứ.

[5] Từ những cơ sở phân tích nêu trên từ mục số [4.1] đến mục số [4.9], Hội đồng xét xử có cơ sở để khẳng định: Việc giữa anh Nguyễn Chí D với bà Ngô Tuyết S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã được chứng thực vào ngày 13/7/2022 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản.

Cho nên, Hội đồng xét xử cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí D với bà Ngô Tuyết S tại thửa 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã được chứng thực vào ngày 13/7/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Tuyết S với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Chí D là vô hiệu.

[6] Do Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí D với bà Ngô Tuyết S lập ngày 13/7/2022 tại thửa 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và xác định đây là hợp đồng vay tài sản, cho nên Hội đồng xét xử cần xem xét phần tiền lãi đối với hợp đồng này để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bà S cho rằng từ ngày 13/7/2022 đến tháng 3/2023 thì bà đóng tiền lãi cho anh D mỗi tháng là 4.500.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời nói ra thì bà S không có giấy tờ gì chứng minh và tại phiên tòa anh D cũng không thừa nhận là có nhận tiền lãi của bà S. Đối với bà Ngô Thị S1 và bà Quách Thị Hồng G, các bà cho rằng hàng tháng có thấy anh D đến nhận tiền lãi (trong đó bà S1 thấy ông D đến nhận khoảng 4 đến 5 lần và thấy trực tiếp bà S đưa tiền cho ông D, còn bà G thì cho rằng thấy ông D thường hay lại. Tuy nhiên, đối với bà S1 và bà G là người thân đối với bà Ngô Tuyết S nên lời trình bày của các bà chưa đảm bảo tính khách quan, do đó chưa có đủ căn cứ để xác định anh D có nhận tiền lãi đối với bà Ngô Tuyết S.

[6.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Tuyết S cho rằng: Tháng 3/2023 bà bị bệnh và phải điều trị nên bà không có tiền đóng lãi cho anh D và do anh D khởi kiện bà từ tháng 4/2023 nên bà không đồng ý trả tiền lãi cho anh D. Đồng thời, bà S đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

[6.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Chí D yêu cầu bị đơn bà S trả tiền lãi cho anh kể từ thời điểm vay 13/7/2022 đến ngày 08/10/2024 với số tiền gốc 160.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm. Xét thấy, yêu cầu tính lãi này của anh D đối với bà S với mức lãi suất trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với số tiền 160.000.000 đồng mà bà S đã vay của anh D là bà S đã nhận là 02 đợt. Cụ thể: Vào ngày 13/7/2022 bà S nhận 150.000.000 đồng và đến ngày 31/3/2023 bà S nhận thêm 10.000.000 đồng. Do đó, số tiền lãi được tính như sau:

- Số tiền lãi tính từ ngày 13/7/2022 đến ngày 30/3/2023 là = 150.000.000 đồng x 10%/năm x 08 tháng 17 ngày = 10.708.322 đồng.

- Số tiền lãi tính từ ngày 31/3/2023 đến ngày 08/10/2024 là = 160.000.000 đồng x 10%/năm x 01 năm 06 tháng 08 ngày = 24.355.550 đồng.

Tổng số tiền lãi của 02 mốc thời gian được tính nêu trên là: 35.063.872 đồng.

[6.4] Như vậy, tổng số tiền gốc và số tiền lãi mà bà S phải thanh toán cho anh Nguyễn Chí D là 195.063.872 đồng (trong đó tiền gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi 35.063.872 đồng).

[7] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phân diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 128, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Ngô Thị X, có số đo 11,16m + 8,52m.
- Hướng Tây giáp với đất bà Ngô Thị S1, có số đo 11,16m + 4,64m + 3,57m.
- Hướng Nam giáp đất của ông Ngô Văn T1, có số đo 1,08m + 4,85m.
- Hướng Bắc giáp Quốc lộ N, có số đo 6,37m.

Tổng diện tích 117,4m<sup>2</sup>.



\* Tài sản trên đất tranh chấp: Một căn nhà tường cấp 4, có kết cấu: Khung cột bê tông, tường gạch, nền lát gạch men, mái tole xi măng, không trần, cửa nhôm kính và cửa gỗ, diện tích: 117,4m<sup>2</sup>.

[8] Xét lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu; nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá theo quy định của pháp luật;

Bị đơn không phải chịu án phí đối với số tiền vay phải trả cho nguyên đơn do thuộc trường hợp người cao tuổi (có đơn yêu cầu miễn án phí).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 124, Điều 463, Điều 465, Điều 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điểm a, b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn anh Nguyễn Chí D, về việc yêu cầu bị đơn bà Ngô Tuyết S phải có trách nhiệm giao nhà và đất cho anh tại thửa số 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>; trên thửa đất có căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí D với bà Ngô Tuyết S tại thửa thửa 94, tờ bản đồ số 128, diện tích 117,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã được chứng thực vào ngày 13/7/2022 là vô hiệu.

\* Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 128, tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Ngô Thị X, có số đo 11,16m + 8,52m.
- Hướng Tây giáp với đất bà Ngô Thị S1, có số đo 11,16m + 4,64m + 3,57m.
- Hướng Nam giáp đất của ông Ngô Văn T1, có số đo 1,08m + 4,85m.
- Hướng Bắc giáp Quốc lộ N, có số đo 6,37m.

Tổng diện tích 117,4m<sup>2</sup>.

\* Tài sản trên đất tranh chấp: Một căn nhà tường cấp 4, có kết cấu: Khung cột bê tông, tường gạch, nền lát gạch men, mái tole xi măng, không trần, cửa nhôm kính và cửa gỗ, diện tích: 117,4m<sup>2</sup>.

2/ Về xử lý hợp đồng vay tài sản của bà Ngô Tuyết S đối với anh Nguyễn Chí D:

- Buộc bị đơn bà Ngô Tuyết S có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Chí D tổng số tiền là 195.063.872 đồng (trong đó tiền gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi 35.063.872 đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Chí D có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Ngô Tuyết S phải trả lãi cho anh D theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn anh Nguyễn Chí D phải chịu số tiền 18.127.267 đồng, số tiền này anh D đã thực hiện xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Chí D phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, anh D được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008032 ngày 9/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu. Như vậy, anh D đã thực hiện xong.

- Bị đơn bà Ngô Tuyết S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

5/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

### **Nơi nhận:**

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự; người đại diện HP cho Đ/s;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Văn Đua**

