

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 09 tháng 01 năm 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Tranh chấp hợp
đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Tài Em

Ông Liêu Tài Ngoánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Văn Hữu Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXX-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐST-DS ngày 23/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L năm 1993

Địa chỉ: Khóm H, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 bà Nguyễn Việt Q năm 1985, địa chỉ: Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2023)

2. Bị đơn: Ông Dương Tấn T năm 1980

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

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

- Ông Dương Tấn T1

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

- Ông Văn K T2

Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

- Ông Dương T2 T3

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

- Văn phòng Công chứng Huỳnh Văn Chiến

Địa chỉ: Số D, T, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

(Bà Nguyễn Việt Qông Dương T2 T1 Dương Tấn T Kim T phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Dương Tấn T3).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Việt Q1 bày: Ngày 29/6/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông L14 ông T24 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông T4 nhượng cho ông L2 đất diện tích 8.880m² (theo đo đạc thực tế là 8784,1m²) thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA843396, sổ vào sổ CS02884 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B ngày 17/02/2021 cho ông Dương Tấn T5 giá 100.000.000 đồng. Thực chất của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên là để đảm bảo khoản vay giữa ông L14 ông TDo ngày 29/6/2021 ông L3 cho ông T6 số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng, tại thời điểm ký hợp đồng tại Văn phòng C1 ông L4 đã giao đủ cho ông T7 tiền 100.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa ông L14 ông T8 có làm biên nhận nợ mà được thay thế bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông L16 ông T23 để đảm bảo cho khoản vay. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông T8 có bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông L5 trước đến nay ông L28 có quản lý sử dụng phần đất trên, đồng ông T9 không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L Từ ngày vay tiền đến nay ông T10 trả cho ông L6 số tiền gốc, lãi nào. Nay ông L26 cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do giả tạo và giải quyết hợp đồng vay tiền giữa ông L16 ông T11 ông Dương Tấn T12 cho ông số tiền vay là 100.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 29/6/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 1,66%/tháng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi, nay chỉ yêu cầu tính lãi kể từ ngày 29/6/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

* Bị đơn ông Dương Tấn T3 sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông T, nhưng ông T8 có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng cho ông T; ông T9 không có mặt tham gia tố tụng tại Tòa trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án; ông T27 được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, nên không có lời khai.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương T2 T1 trình bày: Phần đất tranh chấp diện tích 8.784,1m² thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do ông Dương Tấn T13 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay có 01 phần diện tích

2069,5m² do con trai ông là anh Dương T2 T3 đang quản lý, sử dụng để trồng lúa do vào năm 2021 ông T27 chuyển nhượng cho ông T14 phần diện tích đất trên bằng giấy tay, đến nay vẫn chưa sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3. Trước kia ông có quản lý sử dụng phần đất này nhưng từ năm 2021 đến nay đã giao lại cho con trai ông là ông Dương T2 T3 nhận quản lý sử dụng cho đến nay nên ông không còn liên quan gì đến phần đất này. Nay ông Nguyễn Phước L7 kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 8.807,4m² (theo đo đạc thực tế là 8784,1 m²) tại thửa số 184, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Dương Tấn T15 ông Nguyễn Phước L8 ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L9 ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương T2 T3 trình bày:* Phần đất tranh chấp diện tích 8.784,1m² thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do ông Dương Tấn T13 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 phần diện tích 2069,5m² ông đang quản lý, sử dụng để trồng lúa. Trước đây cha ông là ông Dương Tấn T1 có sử dụng phần đất này nhưng từ khoảng năm 2021 thì ông là người trực tiếp, quản lý sử dụng. Do vào năm 2021 ông T27 chuyển nhượng cho ông 01 phần đất nằm trong phần đất tranh chấp hiện nay ông Dương Tấn T16 đứng tên, diện tích chuyển nhượng là 02 công với giá 130.000.000 đồng, theo đo đạc thực tế sử dụng là 2069,5m². Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay, có Trưởng ấp T xác nhận.

Hiện nay phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông T17 chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vì từ trước đến nay ông vẫn sử dụng bình thường không tranh chấp gì nên chưa đi sang tên. Ông không biết việc ông T18 phần đất đã chuyển nhượng cho ông cho người khác.

Nay ông Nguyễn Phước L7 kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 8.807,4m² (theo đo đạc thực tế là 8784,1 m²) tại thửa số 184, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Dương Tấn T15 ông Nguyễn Phước L10 vô hiệu thì ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L11 trong phần đất tranh chấp có 01 phần đã bán cho ông. Do hiện nay ông vẫn đang sử dụng phần đất bình thường không tranh chấp. Do đó trong vụ án này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất trên giữa ông và ông Dương Tấn T19 hợp có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn K T2 trình bày:* Ngày 03/3/2021 ông có nhận cầm cố của ông T20 công đất tầm cây tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với số tiền 200.000.000 đồng với thời hạn 06 năm kể từ tháng 04/2021 đến tháng 04 năm 2027. Mặc dù tại hợp đồng cầm cố đất ghi là có 6,5 công đất với giá 300.000.000 đồng với thời hạn 07 năm kể từ tháng 04/2021 đến tháng 04 năm 2028 nhưng do phần đất của ông T24 02 công đã sang bán cho người khác nên ông và ông T21 nhất lại chỉ cầm cố 4,5 công đất với thời hạn 06 năm. Khi cầm cố đất hai bên có làm hợp đồng cầm cố đất bằng giấy tay có T4 ấp Thạnh Hưng II xác nhận và ông T27 nhận đủ tiền cầm cố là 200.000.000 đồng của ông và ông T27 giao cho ông 4,5 công đất tầm cây để sử dụng cho đến nay. Thời điểm ông T22 cầm cố đất cho ông thì phần đất trên đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông T Ông không biết việc ông T18 phân đất cầm cố cho ông cho ông L

Nay ông Nguyễn Phước L7 kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 8.807,4m² tại thửa số 184, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Dương Tấn T15 ông Nguyễn Phước L12 hiệu thì ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L13 phần đất mà ông T18 cho ông L29 cầm cố cho ông, ông đang quản lý sử dụng chưa hết thời hạn thỏa thuận. Do hiện nay ông và ông T17 đang thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng cầm cố do đó trong vụ án này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố đối với phần đất trên giữa ông và ông Dương Tấn T19 hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tính lãi suất 0,83%/tháng.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29 tháng 6 năm 2021, giữa ông Nguyễn Phước L10 với ông Dương Tấn T23 vô hiệu do giả tạo.

+ Buộc ông Dương Tấn T24 trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phước L10 với số tiền gốc là 100.000.000đ và tiền lãi kể từ ngày 29/6/2021 với lãi suất là 0,83%/tháng.

+ Chi phí xem xét thẩm định và định giá đất tranh chấp: Ông Nguyễn Phước L14 ông Dương Tấn T25 người phải chịu ½ chi phí tố tụng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Tấn T26 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch là **5% x 135.109.000** đồng đối với tiền nợ vay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Phước L7 kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và giải quyết hợp đồng vay tiền giữa ông L16 ông T11 ông Dương Tấn T12 cho ông

số tiền vay là 100.000.000 đồng và tiền lãi nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn ông Dương Tấn T24 nơi cư trú tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do Tòa án nhân dân huyện H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về phạm vi xét xử của vụ án:

Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, do đó phạm vi khởi kiện trong vụ án này là yêu cầu khởi kiện của ông L15 đã nêu trên.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Việt Q2 mặt, bị đơn ông Dương Tấn T27 được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương T2 T1 ông Dương Tấn T3 ông Văn Kim T2 Văn phòng C1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo điểm b, khoản 2, Điều 227, **khoản 1, khoản 2 Điều 228** Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất của hợp đồng vay tài sản là 1,66%/tháng kể từ ngày 29/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi, chỉ yêu cầu tính lãi suất của hợp đồng vay tài sản là 0,83%/tháng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2.2] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 05/3/2024 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất tranh chấp của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Phước L16 bị đơn là ông Dương Tấn T28 diện tích 8.784,1m², thuộc một phần thửa số 184, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp với ruộng nước có cạnh dài 164,39m;
- Hướng Tây giáp với thửa số 128 và một phần thửa số 183 có cạnh dài 161,3m;
- Hướng Nam giáp với thửa số 202 có cạnh dài 55m;
- Hướng Bắc giáp với thửa số 111 có cạnh dài 53,94m;

Phần đất tranh chấp trên gồm 03 phần:

- + Phần thứ nhất: Có diện tích 2.969,5m² thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 3 hiện do ông Dương T2 T3 đang quản lý, sử dụng để trồng lúa.
- + Phần thứ hai: Có diện tích 2.841,1m² thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ

số 3 hiện do ông Văn K T2 đang quản lý, sử dụng để trồng lúa.

+ Phần thứ ba: Có diện tích 2.937,5m² thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 3, hiện là đất trống.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa ông Nguyễn Phước L16 ông Dương Tấn T3 tại Văn phòng C1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.3.1] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 6 năm 2021 thể hiện ông Nguyễn Phước L14 ông Dương Tấn T27 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 với nội dung: ông T chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 8.888,0m², thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Theo nguyên đơn xác định, vào tháng 06 năm 2021, ông Dương Tấn T24 hỏi vay của ông L22 tiền 100.000.000 đồng để kinh doanh, ông L17 ý cho ông T6 và thỏa thuận lãi suất vay là 3%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông L14 ông T29 thuận đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T13 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích là để đảm bảo cho khoản vay trên chứ thực tế không có việc chuyển nhượng đất, không có bàn giao đất trên thực tế.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 thể hiện hiện nay phần đất tranh chấp có một phần ông T22 có cho ông Văn K T2 hiện nay ông T2 đang quản lý sử dụng, một phần ông T4 nhượng bằng giấy tay cho ông Dương T2 T3 hiện nay ông T3 đang quản lý, sử dụng. Từ trước đến nay ông L28 có sử dụng, quản lý phần đất này do đó mặc dù ông T30 hợp đồng chuyển nhượng cho ông L18 từ trước đến nay không có việc bàn giao đất trên thực tế.

Căn cứ biên bản định giá ngày 03/5/2024 của Hội đồng định giá tài sản xác định 01m² đất tại vị trí đất tranh chấp có giá thị trường là 61.728 đồng, phần đất ông T4 nhượng cho ông L theo hợp đồng có tổng diện tích là 8.784,1m², do đó phần đất tranh chấp có trị giá là 8.784,1m² x 61.728 đồng = 542.224.925 đồng. Xét thấy, giá chuyển nhượng thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, như vậy giá đất thực tế trên thị trường cao hơn gấp nhiều lần so với giá thỏa thuận tại hợp đồng, do đó giá trị đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phải giá trị thực của tài sản chuyển nhượng.

Mặc dù Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông T31 căn cứ theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*”, đồng thời “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”, “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo*

những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho ông T32 Đồng thời Tòa án triệu tập ông T đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng ông T cũng không đến. Do đó, việc ông T27 được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng có thể hiện nội dung mà ông L7 kiện nhưng ông T không có ý kiến, không có yêu cầu gì là từ bỏ quyền chứng minh của mình khi tham gia tố tụng tại tòa án.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa ông Nguyễn Phước L16 ông Dương Tấn T3 tại Văn phòng C1 là hợp đồng giả tạo, thực chất là hợp đồng được các bên thực hiện nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3.2] Theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm năm 2015 quy định: *“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực”.*

Theo khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả... 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.*

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa ông Nguyễn Phước L16 ông Dương Tấn T3 là giao dịch giả tạo, ông L28 có giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T33 Tkhông có giao đất chuyển nhượng cho ông L19 hai bên không phải hoàn trả gì cho nhau theo hợp đồng chuyển nhượng này. Ngoài ra, nguyên đơn ông L28 yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Dương Tấn T12 số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 29/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 0,83%/tháng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.4.1] Như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa ông Nguyễn Phước L16 ông Dương Tấn T3 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, thực chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là để đảm bảo cho giao dịch cho vay số tiền 100.000.000 đồng giữa ông L14 ông T34 việc ông L20 ông T6 số tiền 100.000.000 đồng là có xảy ra trên thực tế.

Theo Điều 463 Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả,*

bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.”

Khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự quy định: *1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L21 ông Dương Tấn T12 cho ông Nguyễn Phước L22 tiền nợ vay gốc là 100.000.000 đồng.

[2.4.2] Giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Phước L10 với ông Dương Tấn T3 không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc thỏa thuận lãi suất vay. Do đó căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *“1. Hợp đồng vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì theo yêu cầu của bên cho vay, Tòa án xác định bên vay phải trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả nợ gốc”*. Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”*.

Đối chiếu với quy định trên thì ông Dương Tấn T3 chỉ phải chịu lãi suất 50% của 1,66%/tháng (tức 0,83%/tháng), tính từ ngày 29/6/2021 đến ngày 09/01/2025 là 42 tháng 09 ngày, tương ứng với số tiền 35.109.000 đồng. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông L1 phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này.

[3] Về chi phí tố tụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo nên do các bên xác lập trên cơ sở ý chí không đích thực nên trong vụ án này cả hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, vì vậy mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng là 15.091.077 đồng, ông L phải chịu 7.545.538 đồng, ông T26 chịu 7.545.538 đồng, ông L29 nộp và chi xong nên buộc ông T26 hoàn lại cho ông L22 tiền 7.545.538 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L6 chấp nhận nên ông L28 phải chịu án phí; Ông Dương Tấn T26 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: $135.109.000 \times 5\% = 6.755.450$ đồng.

[5] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 165; khoản 1 Điều 184; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước L23 với ông Dương Tấn T35 việc yêu cầu ông Dương Tấn T12 số tiền lãi là 35.109.000 đồng (tương ứng lãi suất 0,83% của số tiền gốc 100.000.000 đồng tính từ ngày 29/6/2021 đến ngày 09/01/2025).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước L24 việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước L14 ông Dương Tấn T36 Văn phòng C1 ngày 29/6/2021 về việc ông L25 nhượng cho ông T28 đất diện tích 8.880m² thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA843396, số vào sổ CS02884 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B ngày 17/02/2021 cho ông Dương Tấn T3 vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước L26 cầu ông Dương Tấn T12 số tiền nợ vay gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 09/10/2025 là 35.109.000 đồng.

Buộc ông Dương Tấn T24 trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phước L27 số tiền nợ vay là **135.109.000 đồng** (*một trăm ba mươi lăm triệu một trăm lẻ chín nghìn đồng*), (trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng, nợ lãi là 35.109.000 đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Dương Tấn T26 hoàn lại cho ông Nguyễn Phước L22 tiền 7.545.538 đồng (*Bảy triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi tám đồng*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phước L28 phải nộp án phí. Ông Nguyễn Phước L29 nộp 3.662.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0005106 ngày 27/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Ông Dương Tấn T26 nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 6.755.450 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Tâm

