

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 17-01-2025

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Cẩm Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Ngọc Trứ
- Ông Lê Văn Tám

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Tín, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liễu – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2024/QĐXX-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Ông **Trương Hồng M**, sinh năm 1977;

2. Bà **Ngô Thị Ngọc T**, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã N, Thị xã C, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông M và bà T: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thanh V – Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh T.

** Bị đơn:* Anh **Đỗ Duy K**, sinh năm 1986;

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Lê Trường X, sinh năm 1991. Hộ khẩu thường trú: 147/11/6 T, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên lạc: khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền giang (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2023).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T1 – chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt: Ông X và Luật sư V; Đại diện Ủy ban nhân dân xã N và ông C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 4 năm 2023, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc C trình bày:*

Giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K là chỗ quen biết, do ông M kinh doanh mua bán kiếng bị thua lỗ nên khoảng đầu năm 2019 ông M có nhiều lần vay tiền của ông K tổng số tiền là 80.000.000đồng với mức lãi suất thỏa thuận miệng là 10.000.000đồng/tháng, ông M trả tiền lãi xuyên suốt cho ông K mỗi tháng 10.000.000 đồng đến cuối năm 2019, không có làm biên nhận trả lãi. Từ đầu năm 2020 đến khoảng tháng 7 năm 2020 khi dịch Covid-19 diễn ra, ông M không đi làm nên ông M không có khả năng tiếp tục trả tiền lãi cho ông K. Ông K thông báo cho ông M và bà T được biết thời điểm này ông M và bà T còn nợ 180.000.000đồng trong đó 80.000.000đồng tiền gốc và 100.000.000đồng tiền lãi.

Đến tháng 11 năm 2021 do ông M và bà T xây dựng nhà ở vừa xong nên còn thiếu tiền vật tư xây dựng. Do vậy ông M tiếp tục vay của ông K 120.000.000đồng. Tuy nhiên, điều kiện đặt ra của ông K là phải cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì ông K mới tiếp tục cho vay. Do vậy ông M và bà T với ông K có đến Ủy ban nhân dân xã N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 119 với diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 590215 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, cấp ngày 09/11/2021, trên thửa đất này có căn nhà ở kết cấu nền bê tông; cột bê tông vách tường; mái tôn với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo số chứng thực 110, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do Ủy ban nhân dân xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực.

Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã X1 thì ông K về tại nhà ông M và bà T, tại đây ông M có nhận của ông K 120.000.000đồng nhưng ông M ký tên nhận 300.000.000đồng, thỏa thuận miệng lãi 11.000.000đồng/tháng, ông M và bà T đóng lãi cho ông K được 06 tháng tức là đến tháng 5 năm 2022 với số tiền là 66.000.000đồng thì không còn khả năng đóng tiền lãi và trả tiền gốc. Đến tháng 02/2022 ông K có kêu ông M và bà T lên văn phòng C1 để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nhưng khi ông M và bà T đọc nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng ông M và bà T nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng có nhiều điểm không phù hợp với ý muốn ban đầu của ông M và bà T, cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng nên không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện tại thì ông K thông báo cho ông M và bà T biết là ông M và bà T đã nợ tiền gốc và tiền lãi lên tới 430.000.000 đồng và ép buộc ông M và bà T phải ký giấy nợ 430.000.000 đồng cho ông K giữ biên nhận. Nhưng thực tế ông M và bà T chỉ nhận của ông K số tiền gốc là 200.000.000 đồng và trả lãi cho ông K từ đầu năm 2019 đến tháng 5 năm 2022 với số tiền khoảng 186.000.000 đồng.

Hiện nay gia đình ông M và bà T đang gặp hoàn cảnh khó khăn về kinh tế chỉ có duy nhất là thửa đất và căn nhà nói trên.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nay ông M và bà T yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo số chứng thực: 110, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do UBND xã Nhị Quý đã chứng thực vào ngày 19/11/2021 giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K là vô hiệu. Ông M và bà T đồng ý trả cho ông K số

tiền đã ký trong biên nhận cuối cùng là 430.000.000đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, không đồng ý trả 300.000.000đồng và tiền lãi mà ông K yêu cầu khi hủy hợp đồng chuyển nhượng. Buộc ông Đỗ Duy K có nghĩa vụ trả lại cho ông M và bà T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 119 với diện tích 404,5 m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số DB 590215 số vào sổ cấp GCN: CS06347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, cấp ngày: 09/11/2021.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 02 năm 2024 ông Trương Hồng M trình bày:

Ông Trương Hồng M có nhiều lần vay tiền của ông Đỗ Duy K. Tính đến ngày 19/11/2021, giữa ông M và ông K đã thống nhất số nợ mà ông M còn nợ lại ông K là 200.000.000đồng nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 119 để đảm bảo cho khoản vay này, sau khi hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 119 được Ủy ban nhân dân xã N ký chứng thực xong thì chiều cùng ngày ông K có đến nhà ông M và giao thêm cho vợ chồng ông M, bà T 100.000.000đồng, tổng cộng là 300.000.000đồng, ông K đã yêu cầu ông M, bà T ký tên vào biên nhận 300.000.000đồng có hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực, được đánh máy, bên dưới có chữ ký và ghi họ tên của ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T mà ông Đỗ Duy K đã cung cấp cho Tòa án. Ông M ý thức rõ khi ký tên vào biên nhận này là thừa nhận có nợ ông K 300.000.000đồng. Số tiền nợ 300.000.000đồng này không có liên quan đến số tiền 50.000.000đồng theo biên nhận ngày 22/4/2021, vì ông M nợ và đã trả xong cho ông K 50.000.000đồng nhưng không thu hồi lại biên nhận và cũng không có chứng cứ chứng minh đã trả xong cho ông K 50.000.000đồng. Số tiền 200.000.000đồng đã được cộng dồn nên đến ngày 14/02/2023 ông K đã yêu cầu ông M ký tên vào biên nhận 430.000.000đồng, ông M có ký tên và ý thức có nợ ông K 430.000.000đồng. Tuy nhiên ông M không có chứng cứ chứng minh số tiền 430.000.000đồng là do cộng dồn mà có.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 3 năm 2024 bà Ngô Thị Ngọc T trình bày:

Bà T và ông M là vợ chồng chung sống từ năm 1997 cho đến nay. Nghề nghiệp chính của ông Trương Hồng M là mua bán kiếng, nguồn thu nhập từ mua bán kiếng là để lo cho những nhu cầu thiết yếu của gia đình. Khi ông M mua bán kiếng thì bà T biết rõ ông M có vay mượn tiền nhiều lần của ông K. Ông K có

đến nhà để gặp trực tiếp bà T và ông M chốt số nợ là 200.000.000đồng, đồng thời có yêu cầu ông M và bà T ra Ủy ban nhân dân xã N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119 cho ông K để làm tin. Ngày 19/11/2021, bà T và ông M có đến Ủy ban nhân dân xã N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119 và đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Sau đó ông K có đến nhà và đưa thêm ông M, bà T 100.000.000đồng và yêu cầu ký tên vào biên nhận có hình thức là hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực, bà T là người ký tên, ghi họ tên và ghi nội dung “Hong nay có nhận thêm 100.000.000” số tiền này nhận và dùng vào việc trả tiền vật tư cất nhà. Một thời gian sau, ông M thông báo với bà T là ông K chốt nợ 430.000.000đồng và ông M đã ký tên thừa nhận nợ, bản thân bà T không có ký tên nhưng thống nhất số nợ và đồng ý trả số nợ này cùng với ông M. Đối với số tiền 50.000.000đồng bà T có biết ông M vay khi mua bán kiếng.

** Tại bản tự khai các ngày 01 tháng 6 năm 2023, ngày 23 tháng 5 năm 2023, Đơn phản tố ngày 23 tháng 5 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Duy K và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trường X trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đỗ Duy K đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng này ông K đã giao đủ 300.000.000đồng cho ông M và bà T làm 02 lần: Lần 1 vào ngày 19/11/2021 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N thì đã giao đủ 200.000.000đồng, không có viết biên nhận riêng. Đến ngày 19/02/2022 (tức là sau 03 tháng) thì ông M và bà T không trả số tiền 200.000.000đồng nên ông K đã đưa thêm 100.000.000đồng là đủ 300.000.000đồng để thực tế nhận chuyển nhượng phần đất theo đúng thỏa thuận, lần giao tiền này ông M và bà T có ký tên ghi họ tên vào bên dưới hợp đồng và ghi “Hong nay có nhận thêm 100,000,000”. Việc giao tiền không có ai chứng kiến, cũng không có chứng cứ gì khác. Hiện nay ông K chưa nhận đất, cũng chưa quản lý sử dụng đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà. Ông K đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng ông M và bà T phải trả cho ông K số tiền 300.000.000đồng đã nhận và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 20/02/2022 đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, do thiếu vốn kinh doanh hoa kiểng nên ngày 22/4/2021 ông M có vay của ông K 50.000.000đồng, thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Đến hạn ông M và bà T không trả tiền gốc mà đề nghị ông K tiếp tục cho vay và trả lãi hàng tháng. Ông K đồng ý nên cho ông M và bà T trả tiền lãi hàng tháng là 1.500.000đồng, thời gian đầu ông M và bà T trả lãi đầy đủ. Ngày 14/02/2023 ông M hỏi vay thêm số tiền 430.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng nhưng đến tháng 3/2023 thì ông M và bà T không nộp lãi. Ông K nhiều lần nhắc nhở nhưng ông M và bà T không thực hiện nghĩa vụ. Đến nay ông M và bà T không trả tiền gốc lãi cho ông K nên ông K có yêu cầu phản tố: yêu cầu ông M và bà T phải trả cho ông K số tiền gốc là 480.000.000đồng và tiền lãi theo quy định là $480.000.000\text{đồng} \times 3 \times 1,66\% = 23.904.000\text{đồng}$, tổng cộng vốn và lãi là 503.904.000đồng, yêu cầu tính lãi đến khi giải quyết xong và trả một lần.

** Tại Công văn số 257/CV-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang trình bày:*

Ngày 19/11/2021 bà Võ Thị Ngọc Q là Công chức Tư pháp – Hộ tịch UBND xã N có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Duy K. Ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K có trực tiếp đến UBND xã N ký tên vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Thời điểm 02 bên ký tên vào hợp đồng Công chức Tư pháp - Hộ tịch đã thông tin 02 bên nắm rõ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tự nguyện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chức Tư pháp - Hộ tịch tham mưu ông Nguyễn Thanh T2 - Phó chủ tịch UBND xã thực hiện ký chứng thực và đóng dấu của UBND xã N. Qua xem xét hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân xã N xét thấy: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,” số chứng thực 110, quyền số 01/2021-SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do Ủy ban nhân dân xã N đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Việc khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đó là quyền dân sự của cá nhân. Do vậy, UBND xã N không có ý kiến. Ủy ban nhân dân xã N xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn Luật sư Võ Thanh V xác định nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo số chứng thực: 110, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do UBND xã Nhị Quý đã chứng thực vào ngày 19/11/2021 giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K là vô hiệu. Ông M và bà T đồng ý trả cho ông K số tiền đã ký trong biên nhận cuối cùng là 430.000.000đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, không đồng ý trả 300.000.000đồng mà ông K yêu cầu khi hủy hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu ông K trả cho ông M bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 119. Đề nghị Tòa án ghi nhận việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực được ông M, bà T thừa nhận có ký tên là hình thức của biên nhận ông M, bà T đã vay của ông K 300.000.000đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thống nhất việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực là giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay 200.000.000đồng nên đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng này. Đề nghị Tòa án ghi nhận việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực vì ông M, bà T có nhận thêm của ông K 100.000.000đồng. Nên khi tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng này yêu cầu ông M phải trả cho ông K 300.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi. Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu ông M, bà T trả cho ông K 480.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi với lãi suất 1,5%/tháng, tính từ tháng 3/2023 đến nay tính tròn 22 tháng là 158.400.000đồng.

** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn; Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã N và ông Nguyễn Quốc C đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân xã N và ông Nguyễn Quốc C.

[2] Về nội dung:

Các đương sự thống nhất trình bày: Ngày 19/11/2021 ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K có đến Ủy ban nhân dân xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo số chứng thực 110, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do Ủy ban nhân dân xã N đã chứng thực vào ngày 19/11/2021, có nội dung ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB590215, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06347 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 09/11/2021 cho ông Trương Hồng M đứng tên với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (sau đây gọi chung là hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực). Các đương sự không tranh chấp về đất hay tài sản trên đất, chỉ tranh chấp số tiền phải trả khi Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực vô hiệu.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực:

Nguyên đơn ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực là nhằm che giấu giao dịch vay tài

sản mà ông M và bà T đã vay của ông K, thực tế không có việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông M, bà T và ông K nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Duy K thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản với số tiền 200.000.000đồng, sau đó ông M, bà T và ông K có thỏa thuận nhận thêm 100.000.000đồng để thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn đồng ý Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng và yêu cầu ông M, bà T phải trả cho ông K số tiền đã nhận là 300.000.000đồng.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên thửa đất có căn nhà có kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tôn nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận gì về tài sản gắn liền với đất (căn nhà trên đất); từ trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay ông M và bà T vẫn là người quản lý sử dụng nhà và đất.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực không phù hợp với thực tế, không phản ánh đúng ý chí của các bên khi tham gia giao dịch cụ thể là không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K.

Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

[2.1.2] Xét hợp đồng vay tài sản giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực:

Quá trình giải quyết vụ án, ông K cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực; có nội dung tương tự như hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực và có thêm nội dung: *“Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2021 đến ngày 19 tháng 02 năm 2022 bên A không đưa lại phần tiền mà bên B đã đưa cho bên A là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) thì phần đất này của bên A sẽ giao lại toàn*

quyền cho bên B quản lý, sử dụng và làm thủ tục sang nhượng QSDĐ theo quy định; bên dưới của hợp đồng này có ghi nội dung “Hôm nay có nhận thêm 100,000,000” có chữ ký ghi họ tên của ông M, bà T.

Ông K xác định số tiền mà ông M, bà T đã nhận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 119 là 300.000.000đồng, trong đó có 200.000.000đồng đã vay từ trước và 100.000.000đồng là giao thêm theo thỏa thuận giữa ông M, bà T và ông K để thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119 sau khi ông M, bà T không trả được 200.000.000đồng. Ông K không có tài liệu chứng cứ chứng minh có thỏa thuận giao thêm 100.000.000đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119. Ông M, bà T không thừa nhận có thỏa thuận nhận thêm 100.000.000đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119 nhưng đã thừa nhận số tiền đã vay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực là 300.000.000đồng, bởi lẽ: theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của ông M ngày 01/02/2024 và biên bản lấy lời khai của bà T ngày 21/3/2024 thì ông M và bà T trình bày: “...Đến tháng 11 năm 2021 do ông M và bà T xây dựng nhà ở vừa xong nên còn thiếu tiền vật tư xây dựng. Do vậy ông M tiếp tục vay của ông K. Tuy nhiên, điều kiện đặt ra của ông K là phải cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K mới tiếp tục cho vay. Do vậy ông M và bà T với ông K có đến Ủy ban nhân dân xã N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...”(BL 18); Ông K có đến nhà để gặp trực tiếp bà T và ông M chốt số nợ là 200.000.000đồng, đồng thời có yêu cầu ông M và bà T ra Ủy ban nhân dân xã N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119 cho ông K để làm tin. Ngày 19/11/2021, bà T và ông M có đến Ủy ban nhân dân xã N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119 và đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Sau đó ông K có đến nhà và đưa thêm ông M, bà T 100.000.000đồng và yêu cầu ký tên vào biên nhận có hình thức là hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực, bà T là người ký tên, ghi họ tên và ghi nội dung “Hôm nay có nhận thêm 100,000,000” số tiền này nhận và dùng vào việc trả tiền vật tư cất nhà.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000đồng giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy

K và hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực chỉ là hình thức của biên nhận số tiền vay 300.000.000đồng (tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực này cũng vô hiệu nên ghi nhận). Vì vậy, ông M, bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 300.000.000đồng đã nhận.

[2.1.3] Ông K có nghĩa vụ trả cho ông M và bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB590215, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06347 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 09/11/2021 cho ông Trương Hồng M đứng tên khi ông M, bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000đồng.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.2.1] Về xác định số tiền vay:

- Đối với số tiền 50.000.000đồng: Ông K cung cấp cho Tòa án giấy nhận tiền ngày 22/4/2021 được ông Trương Hồng M thừa nhận có nợ ông K số tiền 50.000.000đồng. Ông M trình bày đã trả số tiền này cho ông K và không liên quan các số tiền khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả số tiền này cho ông K. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông M có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 50.000.000đồng.

- Đối với số tiền 430.000.000đồng: Ông K đưa ra chứng cứ chứng minh số tiền ông M, bà T đã vay của ông K ở 02 lần vay khác nhau gồm: giấy nhận tiền ngày 14/02/2023 nội dung ông M vay của ông K số tiền 430.000.000đồng và hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực được ông M, bà T thừa nhận có ký tên và là hình thức của biên nhận ông M, bà T đã vay của ông K 300.000.000đồng. Ông M có ý kiến phản đối cho rằng số tiền 430.000.000đồng đã bao gồm số tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực 300.000.000đồng nêu trên. Chứng minh cho lời trình bày của mình, ông M cung cấp cho Tòa án 03 đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông K, ông M và bà T. Tại biên bản đối chất các đương sự thống nhất đoạn ghi âm là đúng giọng nói và diễn biến cuộc hội thoại. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung 03 đoạn ghi âm không có nội dung nào thể hiện ông K thừa

nhận 430.000.000đồng này là cộng dồn vốn lãi của số tiền mà ông M đã vay từ trước. Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 01/02/2023 ông M trình bày, ông M ý thức rõ khi ký tên vào giấy nhận tiền ngày 14/02/2023 là thừa nhận nợ ông K 430.000.000đồng; khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, không có công chứng, chứng thực là thừa nhận nợ ông K 300.000.000đồng (BL 88, 89). Đáng lẽ ra nếu có việc cộng dồn tiền vay thì ông M phải thu hồi lại giấy nợ trước hoặc ghi nhận thêm nội dung về việc cộng dồn vào biên nhận nợ sau để đảm bảo quyền lợi của mình; trường hợp này ông M phải chịu hậu quả pháp lý đối với hành vi của mình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2024 bà Ngô Thị Ngọc T đã thừa nhận số tiền ông M còn nợ là do mua bán kiếng, thu nhập từ mua bán kiếng là để đảm bảo nhu cầu thiết yếu trong gia đình, phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của ông M, bà T; bà T cũng đồng ý cùng ông M thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ghi nhận.

Do đó, cần buộc ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T phải trả cho ông K toàn bộ số tiền đã vay 480.000.000đồng.

[2.2.2] Đối với yêu cầu tính lãi: Đương sự không có yêu cầu đối với tiền lãi đã đóng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu lãi suất 1,5%/tháng, tính từ tháng 3/2023 đến nay tính tròn 22 tháng. Yêu cầu này của bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Theo đó số lãi được tính như sau:

$$480.000.000\text{đồng} \times 1,5\%/tháng \times 22 \text{ tháng} = 158.400.000\text{đồng}.$$

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp một phần như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực được chấp nhận nên bị

đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đồng. Nguyên đơn Trương Hồng M đã tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đồng nên bị đơn Đỗ Duy K có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn Trương Hồng M 4.000.000đồng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 122, 124, 463, 466, 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Hồng M và Ngô Thị Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, diện tích 404,5m² tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo số chứng thực: 110, quyền số 01/2021 - SCT/HĐ, GD ngày 19/11/2021 do UBND xã Nhị Quý đã chứng thực vào ngày 19/11/2021 giữa ông Trương Hồng M, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Đỗ Duy K vô hiệu.

Buộc ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Duy K số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đỗ Duy K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Ông Đỗ Duy K có nghĩa vụ trả cho ông Trương Hồng M bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB590215, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06347 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 09/11/2021 cho ông Trương Hồng M đứng tên khi ông M, bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Duy K.

Buộc ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Duy K số tiền 638.400.000đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng – trong đó: vốn 480.000.000đồng, lãi 158.400.000đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đỗ Duy K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Duy K có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trương Hồng M 4.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi án có hiệu lực pháp luật

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Duy K chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Duy K đã nộp 12.078.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018663 ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, do đó hoàn lại cho ông K 11.778.000đồng.

Ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T chịu 46.920.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Hồng M và bà Ngô Thị Ngọc T đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018464 ngày 06 tháng 4 năm 2023 và 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004792 ngày 08 tháng 4 năm 2024 của

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, do đó phải nộp tiếp 41.620.000đồng.

5/ Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6/ 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 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 Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi Cục THADS thị xã C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Cẩm L