

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 25 - 3 - 2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng vay tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Út

2. Ông Nguyễn Phát To

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Tuấn – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 02 và 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 273/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 194/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024; Thông báo về việc dời ngày xét xử vụ án số: 01/TB-TA ngày 12 tháng 01 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 04/2025/QĐST-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2025; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án số: 06/TB-TA ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 1988 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo Q, sinh năm: 1978, địa chỉ: Số A, khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 11/6/2024). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1971 – Có mặt.

Bà Trần Thu T, sinh năm: 1974 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

1/ Bà Nguyễn Thị Hạnh N1, sinh năm: 1992 (Xin vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm: 2001 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2024 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N và người đại diện theo uỷ quyền của bà N có ông Trần Bảo Q trình bày: Ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T có đồng sở hữu tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002. Vào ngày 09/11/2022 vợ chồng ông K, bà T có vay bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 400.000.000 đồng và có lập biên bản thế chấp giấy chuyển nhượng phần thừa trên đất đối với phần đất có tổng diện tích 315m², trong đó có 191m² (diện tích nằm trong giấy, loại đất ODT) và phần thừa ra là 124m² (ngoài giấy), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002. Theo thỏa thuận bà N cho ông K bà T chuộc lại đất nhưng phải báo trước cho bà N biết thời gian hợp lý từ 01 đến 03 tháng, có ông Nguyễn Ngọc K1 và ông Lê Thanh T1 làm chứng.

Cùng ngày 09/11/2022 ông K đại diện uỷ quyền cho vợ là bà Trần Thu T, con Nguyễn Thị Hạnh N1, Nguyễn Thanh B (theo hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 27/10/2022) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N tại Văn phòng C, thống nhất chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427, thửa 964, tờ bản đồ 04B diện tích 191m², đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thu T.

Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà T đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 (A) – Chi nhánh huyện C. Do đó, bà N xuất tiền ra cho ông K bà T để trả Ngân hàng và xóa thế chấp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà N giữ để làm thủ tục sang tên. Sau đó bà N đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, để chỉnh lý biến động sang tên cho bà N theo quy định. Thủ tục đã hoàn tất bà N nộp hồ sơ để xin cấp giấy, một thời gian sau thì bà N được biết phần đất bà N chuyển nhượng của ông K, bà T bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký,

chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản với thửa đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng. Vì tài sản của ông K, bà T là điều kiện để thi hành bản án số 24/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang nên bà N không thể làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy được.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành A thì ông Trần Bảo Q trình bày: Bản chất sự việc là bà N chỉ cho ông K, bà T vay, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông K, bà T (mục đích như cho vay có cầm cố tài sản). Khi cho vay hai bên có làm biên bản thoả thuận thế chấp giấy chuyển nhượng phần thửa trên đất ngày 09/11/2022 (giấy tay). Số tiền bà N cho vay tổng là 400.000.000 đồng, lãi suất không ghi trên hợp đồng này mà lãi suất theo thoả thuận bằng một hợp đồng thuê nhà với số tiền 20.000.000 đồng/tháng. Bà T, ông K đã đóng tiền thuê nhà được 1,5 tháng với số tiền 30.000.000 đồng. Ông K bà T ngưng đóng tiền thuê nhà (xem như ngưng đóng lãi) từ ngày 25/12/2022 đến nay. Khi cho vay và ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N cũng đồng ý cho ông K bà T chuộc lại nhưng phải cho bà N hay trước từ 01 đến 03 tháng, nếu ông K, bà T không có khả năng trả thì phần đất được cất cầm cố sẽ được sang tên bà N. Do ông K, bà T vi phạm nghĩa vụ thuê nhà (vi phạm nghĩa vụ đóng lãi như thoả thuận) nên bà N cũng đã liên hệ để chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông K bà T đang còn phải thi hành án trong bản án khác đã có hiệu lực nên không sang tên được. Do bản chất là hợp đồng cho vay cầm cố quyền sử dụng đất nên bà N khởi kiện yêu cầu ông K, bà T yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/11/2022.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T trả lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi kể từ ngày 10/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 0,83%/tháng và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi ông K, bà T trả hết nợ.

Tại phiên toà hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Bảo Q đề nghị điều chỉnh lại cho phù hợp pháp luật là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/11/2022 bị vô hiệu. Đồng thời, đồng ý trừ số tiền ông K, bà T dẫn chân tiền ba không (không tranh chấp, không quy hoạch, không bị kê biên thi hành án) là 30.000.000 đồng vào nợ gốc và đồng ý tính lãi suất lại theo mức lãi suất quy định của pháp luật và khấu trừ lãi suất đã nhận vào lãi suất mà ông K, bà T có nghĩa vụ phải thanh toán nên xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông K, bà T trả số tiền gốc còn lại 370.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật là 10%/năm, kể từ

ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm, lý do rút lại một phần là do khấu trừ 30.000.000 đồng dần tiền ba không vào nợ gốc, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên không thay đổi. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T, ông K bản chính bà N đang giữ, không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai khác, đồng ý giao trả lại khi bà ông K, bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T trình bày như sau: Trước đây vợ chồng ông bà có vay Ngân hàng A tại huyện C số tiền 60.000.000 đồng và lãi suất nên được người quen giới thiệu cho bà N, bà N thoả thuận với vợ chồng ông bà là N sẽ xuất ra số tiền 70.000.000 đồng và cùng nhau đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N2 thanh toán nợ vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, khi lấy giấy ra thì bà N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó bà N kêu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ Hộ nên không ký chuyển nhượng được nên bà N kêu vợ chồng ông bà lên Cần Thơ ghé nhà anh nào đó làm thủ tục giấy uỷ quyền (ông bà nghe nói anh đó làm trong phòng công chứng), hai đứa con ông bà là N1 và B hoàn toàn không có ký tên vào giấy uỷ quyền, là do bị giả mạo còn ai ký thì ông bà không biết. Khi ký giấy “Biên bản thoả thuận thế chấp chuyển nhượng phần thừa trên đất” thì vợ chồng ông bà có ký nhưng không nhận đủ 400.000.000 đồng, chỉ nhận trước sau là 228.000.000 đồng. Lãi suất thì bà N thu qua hình thức làm hợp đồng cho ông bà thuê lại nhà mỗi tháng 20.000.000 đồng và ông bà đã đóng được 04 tháng là 80.000.000 đồng, việc đóng lãi không có giấy tờ hay biên nhận gì từ bà N. Vì vậy, vợ chồng bà chỉ đồng ý trả 228.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật và ông bà đề nghị khấu trừ 30.000.000 đồng dần chân ba không vào nợ gốc và khấu trừ tiền lãi 80.000.000 đồng mà ông bà đã đóng, còn lại bao nhiêu ông bà trả bấy nhiêu. Ông bà có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và buộc bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho ông bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, sổ vào sổ cấp GCN: 00427, tờ bản đồ số 03, thửa đất 964 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh N1, ông Nguyễn Thanh B (con ruột ông K, bà T) trình bày thống nhất được tóm tắt như sau: Ông, bà không có ký tên uỷ quyền cho cha là ông K để ông K có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Ông bà có nghe nói là cha có nợ bà N một số tiền nên bà N có kêu cha và đồng bọn của bà N làm giả mạo chữ ký của ông bà nên đề nghị giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về việc giải quyết vụ

án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phải nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đã rút lại này. Đề nghị buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 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, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại tiền vay, bị đơn thống nhất thừa nhận bản chất của vụ việc là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp để giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Bị đơn cư trú tại huyện C nên căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh N1 và ông Nguyễn Thanh B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ pháp luật.

[3] Xét nội dung vụ án:

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

[3.1.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cung cấp 01 giấy viết tay đề ngày 08/11/2022 với nội dung ghi “Tôi Nguyễn Thị Kim N cho chị Trần Thu T mượn 70.000.000 (bảy mươi triệu đồng) và tôi có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 3 số thửa 964 (bút lục 40). Tại phiên tòa bị đơn ông K, bà T thừa nhận số tiền mượn này là để dùng trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và giao cho bà N cất giữ giấy là phù hợp lời khai của bà N nên không bên nào cần phải chứng minh. Đối với biên bản thoả thuận thế chấp giấy chuyển nhượng phần thửa trên đất đề ngày 09/11/2022 (bút lục 35) có nội dung “Tôi đã đọc và đồng ý. Tôi có mượn của em Nguyễn Thị Kim N số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), khi nào tôi có tiền chuộc thì em N cho chị chuộc lại, chúng tôi đọc và đồng ý”. Tại phiên tòa bị đơn ông K, bà N được xem nội dung trên giấy ghi này và thừa nhận nội dung ghi là đúng nên bà N không phải chứng minh. Vì vậy, có cơ sở xác định ông K, bà T vay của bà N số tiền gốc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Bà N cho rằng trong tổng số 400.000.000 đồng là đã bao gồm cả phần 70.000.000 đồng bà N đưa trước để trả cho Ngân hàng

lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, bị đơn ông K, bà T cũng thừa nhận nên không bên nào phải chứng minh.

[3.1.2] Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà nguyên đơn nhận của bị đơn để đảm bảo cho việc cầm cố tài sản, bị đơn phải thực hiện đúng ba không “*không tranh chấp, không quy hoạch và không kê biên thi hành án*” là có thật, phù hợp ý kiến trình bày của hai bên trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, phía bà N thống nhất căn trừ số tiền này vào tiền nợ gốc cho bị đơn và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả 370.000.000 đồng tiền gốc (khi khởi kiện yêu cầu 400.000.000 đồng), bị đơn cũng đồng ý khấu trừ nên ghi nhận và được khấu trừ khi giải quyết vụ án này.

[3.1.3] Đối với lãi suất: Người đại diện của nguyên đơn ông Trần Bảo Q và bị đơn ông K, bà T thừa nhận việc bà N lấy lãi thông qua hình thức làm hợp đồng bà N cho ông K, bà T thuê nhà lập cùng ngày 09/11/2022, mỗi tháng là 20.000.000 đồng (tương ứng với lãi suất phải trả là 20.000.000đồng/tháng). Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ đóng lãi được 1,5 tháng là 30.000.000 đồng; bị đơn thì cho rằng đã đóng lãi được 04 tháng là 80.000.000 đồng nhưng bị đơn không cung cấp được giấy tờ hay các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi 04 tháng nên Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận theo thừa nhận của nguyên đơn xác định bị đơn đã đóng lãi được 1,5 tháng. Theo hợp đồng thuê nhà 20.000.000 đồng/tháng, tương ứng với mức lãi suất 5%/tháng (60%/năm). Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày nguyên đơn tự nguyện yêu cầu tính lại theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Lãi suất được tính từ ngày 10/11/2022 (theo đơn khởi kiện) đến ngày 25/3/2025 (ngày xét xử sơ thẩm), cụ thể như sau: Số tiền 370.000.000 đồng X 10%/12 tháng (tương ứng 0,83%/tháng) X 02 năm 04 tháng 15 ngày = 87.523.500 đồng – 30.000.000 đồng (lãi suất nguyên đơn thừa nhận đã nhận 1,5 tháng) = 57.523.500 đồng là lãi suất còn lại mà bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Như vậy, tổng vốn và lãi bị đơn ông K, bà T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 427.523.500 đồng.

[3.2] Xét ý kiến và yêu cầu của bị đơn:

[3.2.1] Bị đơn ông K, bà T thừa nhận khi ký giấy “Biên bản thoả thuận thế chấp chuyển nhượng phần thừa trên đất” thì ông bà có ký nhưng không nhận đủ 400.000.000 đồng, chỉ nhận được được 158.000.000 đồng và nhận tiền bà N bỏ ra 70.000.000 đồng để lấy bằng khoán của ông bà về, phần còn lại bà N nói trừ các khoản phí và giấy ba không. Cụ thể trừ phí 8% (không biết phí gì) là 32.000.000 đồng, đóng lãi trước 20.000.000 đồng, tiền công chứng 20.000.000 đồng, tiền làm uỷ quyền 35.000.000 đồng, tiền ba không gì đó ông bà không biết là 30.000.000 đồng và yêu cầu xuống xã xác nhận lại ngày cấp giấy bằng khoán và hộ khẩu cho

khớp nhau là 5.000.000 đồng và vợ chồng ông bà đã đóng lãi được thêm 03 tháng là 60.000.000 đồng + 20.000.000 đồng trả lãi trước là đã đóng lãi cho bà N 80.000.000 đồng. Ông bà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 228.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật, không đồng ý trả vốn 370.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, việc trừ các khoản phí và đóng lãi như bị đơn trình bày thì nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh. Ngày 11/02/2025 Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên toà để xác minh làm rõ đối với người làm chứng ông Lê Thanh T1, ông Nguyễn Ngọc K1 nhưng ông T1 khai không biết các khoản cần trừ giữa bà N và bà T, ông K1 thì qua xác minh ở xã M, huyện P không thì không có thông tin dữ liệu quốc gia về dân cư đối với người này và nên ý kiến ông K, bà T không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.2] Đối với bị đơn cũng có làm đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và buộc bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho ông bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427, tờ bản đồ số 03, thửa đất 964 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002. Toà án đã ra thông báo cho ông K, bà T nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố nhưng ông K, bà T không nộp theo quy định. Tuy nhiên, đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD nguyên đơn đã có yêu cầu khởi kiện và các bên thừa nhận là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay nên cũng đã được giải quyết khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho ông bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427, tờ bản đồ số 03 (số mới 04B), thửa đất 964 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002. Mặc dù bị đơn không nộp tạm ứng án phí nhưng xét thấy bản chất việc bà N nhận giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là để đảm bảo nợ vay và có liên quan trực tiếp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 giả tạo. Để giải quyết triệt để vụ án thì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự nên cần thiết buộc bà Nguyễn Thị Kim N hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427, tờ bản đồ số 03 (số mới 04B), thửa đất 964 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002.

[4] Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2022 giữa bà N với ông K, bà T và hợp đồng uỷ quyền ngày 27/10/2022 của bà T, bà N1, ông B cho ông K các bên thừa nhận giả tạo, đã được nhận định giải quyết đúng bản chất trong vụ án này và các bên không có yêu cầu nên không đề cập giải quyết.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và buộc bị đơn trả tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút lại yêu cầu với số tiền nợ gốc 30.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo mức không có giá ngạch là 300.000 đồng; bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay nên phải chịu án phí có giá ngạch của khoản nợ vay phải trả 427.523.500 đồng với mức án phí là 21.100.940 đồng.

[7] Xét ý kiến đề nghị việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 217, 218, 219, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131, Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm a, b khoản 1 Điều 24, 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 án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và buộc bị đơn trả nợ vay tài sản.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 5212, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo.

1.1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền nợ vay phải trả 427.523.500 đồng (bốn trăm hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng). Trong đó gốc là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng), lãi suất tính đến ngày 25/3/2025 là 57.523.500 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng).

1.1.2. Kể từ ngày nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T chậm trả tiền thì ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T phải trả lãi trên dư nợ gốc tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Đình chỉ xét xử phần nguyên đơn rút yêu cầu số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim N hoàn trả cho hộ bà Trần Thu T, ông Nguyễn Văn K một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 512803, số vào sổ cấp GCN: 00427, tờ bản đồ số 03 (số mới 04B), thửa đất 964 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 14/8/2002.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 21.100.940 đồng (hai mươi một triệu một trăm nghìn chín trăm bốn mươi đồng) án phí có giá ngạch.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N được nhận lại số tiền 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004591 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 25/3/2025. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện CTA;
- VKSND huyện CTA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Tâm