

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 87/2025/DS-ST

Ngày 09-4-2025

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Chinh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 712/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trịnh Hoàng T, sinh năm 1998.

2. Bà Nguyễn Mỹ X, sinh năm 2001.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H; Sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số B, đường C, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/10/2024) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phan Chí D, sinh năm 1952 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã N, huyện Đ.

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

1. Ông Phan Lý K1; Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
2. Ông Phạm Minh T1; Địa chỉ: Ấp E, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Minh H trình bày:

Ngày 20/10/2021 ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X có cho vợ chồng ông Phan Chí D, bà Trần Thị K vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2% mỗi tháng. Khi vay, ông D, bà K có thể chấp cho ông T, bà X phần đất diện tích 11.460m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 792521 số vào sổ 19318 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/3/1996 cho ông Phan Chí D. Tuy nhiên khi ký hợp đồng thì hai bên thống nhất không làm hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C. Ngày 31/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất từ ông D sang tên ông T, bà X. Sau khi vay tiền thì ông D, bà K không đóng lãi theo thỏa thuận. Do đó, ông T, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 21/10/2021 tại văn phòng C; buộc ông D, bà K trả lại cho ông T, bà X số tiền vốn 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật 1,66%/tháng, tính từ ngày vay là ngày 20/10/2021 đến ngày xét xử thì tiền lãi là 207.168.000 đồng. Tổng số tiền vốn, lãi ông D, bà K phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà X là 507.168.000 đồng. Ông T, bà X đồng ý trả lại cho ông D, bà K quyền sử dụng đất số G 792521 số vào sổ 19318 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/3/1996 cho ông Phan Chí D.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2024, bị đơn ông Phan Chí D trình bày:

Ông có cho con rể tên Phạm Minh T1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền mua xe, không nhớ thời gian cụ thể. Ông T1 nói làm thủ tục vay ngân hàng nên đưa ông một xấp tài liệu để ông ký nhưng ông không xem nội dung. Ông có nghe ông T1 nói vay 300.000.000 đồng lãi mỗi tháng 6.000.000 đồng, đã đóng lãi được 01 năm. Ông không biết ông T1 vay tiền của ai, đến khi Tòa án gửi thông báo ông mới biết là vay tiền của ông Trịnh Hoàng T, bà Nguyễn Mỹ X. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu thì ông không đồng ý do ông không có nhận tiền mà do ông T1 nhận.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Trần Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định pháp luật nhưng các đương sự trên không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 124, 131, 463, 466 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Chí D và bà Trần Thị K với ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X lập ngày 20/10/2021, diện tích 11.460m² theo Giấy chứng nhận số G792521 thửa đất 71, 145 tờ bản đồ số 02 cấp cho ông Phan Chí D ngày 15/3/1996 được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X ngày 31/8/2023, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Buộc ông Phan Chí D và bà Trần Thị K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X số tiền 507.168.000 đồng, trong đó vốn vay là 300.000.000, tiền lãi là 207.168.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng trong vụ án, ông Phan Chí D và bà Trần Thị K phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Phan Chí D, bà Trần Thị K, ông Phan Lý K1, ông Phạm Minh T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền theo hợp đồng vay và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn xác định có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2021 với bị đơn đối với phần đất diện tích 11.460m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 792521 sổ vào sổ 19318 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/3/1996 cho ông Phan Chí D. Tuy nhiên việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Đối với bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án không hợp tác, không tạo điều kiện cho Tòa án tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất tranh chấp. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2024, ông Phan Chí D trình bày có biết việc ông T1 vay tiền của ông T, bà X, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực tế hiện nay trên phần đất mà hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng vẫn do ông D, bà K cùng con trai là ông K1 quản lý, sử dụng. Từ đó cho thấy nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thật là có cơ sở. Do đó, dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập được lập thành văn bản, có chứng thực đúng theo quy định tại các điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 nhưng lại nhằm che giấu một giao dịch khác nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định của pháp luật, 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 xác lập. 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. Do bị đơn vẫn quản lý, sử dụng phần đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng nên không đặt ra nghĩa vụ trả đất, đối với số tiền bị đơn nhận thực chất là đối tượng của hợp đồng vay tiền nên đặt ra giải quyết khi xử lý hợp đồng vay.

[3.3] Về việc yêu cầu trả số tiền vay gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày giải quyết vụ án:

Mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không lập hợp đồng vay nhưng việc bị đơn nhận của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng đã được thể hiện qua các thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện “phương thức thanh toán bằng tiền mặt khi hợp đồng được chứng nhận; việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Do có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng giả tạo bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự, nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm trả số nợ gốc theo yêu cầu của nguyên đơn là 300.000.000 đồng.

Ông D trình bày đã đóng lãi cho khoản vay này được 01 năm nhưng không có tài liệu chứng minh, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với lãi suất, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lãi suất thỏa thuận khi vay là 2%/tháng nhưng không có hợp đồng nêu rõ lãi suất, tại phiên tòa xác định yêu cầu lãi suất 1,66%/tháng, thời gian vay từ ngày 20/10/2021 đến ngày xét xử tương ứng với số tiền lãi 207.168.000 đồng. Xét thấy lãi suất và thời gian tính lãi yêu cầu là phù hợp quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T, bà X tổng số tiền 507.168.000 đồng.

Ông T, bà X đồng ý trả lại cho ông D, bà K quyền sử dụng đất số G 792521 số vào sổ 19318 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/3/1996 cho ông Phan

Chí D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ nhưng bị đơn bà Trần Thị K vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến nên xem như từ bỏ quyền của mình và cố tình trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phan Lý K1 do đang sinh sống trên phần đất tranh chấp và ông Phạm Minh T1 do ông D trình bày có liên quan đến việc vay tiền, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định pháp luật nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hoặc yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Đối với việc ông D xác định ông T1 nhận tiền của nguyên đơn nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, ông D cũng không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, trường hợp ông D, bà K với ông T1 có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bao gồm án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 đồng và án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 24.286.720 đồng, tổng cộng là 24.586.720 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí định giá tài sản 9.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã chi trả cho Công ty định giá nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn chi phí này.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, các điều 288, 463, 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2021 giữa ông Trịnh Hoàng T, bà Nguyễn Mỹ X với ông Phan Chí D, bà Trần Thị K đối với phần đất diện tích 11.460m² theo Giấy chứng nhận số G792521 thửa đồ 71, 145 tờ bản đồ số 02 cấp cho ông Phan Chí D ngày 15/3/1996 được cập nhật biến

động chuyển nhượng cho ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X ngày 31/8/2023, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà X về việc đồng ý trả lại cho ông D, bà K quyền sử dụng đất số G 792521 số vào sổ 19318 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/3/1996 cho ông Phan Chí D.

2. Buộc ông Phan Chí D, bà Trần Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X tổng số tiền 507.168.000 đồng.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Ông Phan Chí D, bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 24.586.720 (hai mươi bốn triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi) đồng.

Ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà X đã nộp tạm ứng án phí số tiền 11.586.000 (mười một triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002016 ngày 24 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

3.2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phan Chí D, bà Trần Thị K hoàn trả cho ông Trịnh Hoàng T và bà Nguyễn Mỹ X số tiền 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật 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, 7, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****(đã ký)****Nguyễn Thị Hồng Ý**