

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 101/2025/DS-ST

Ngày: 22/4/2025

V/v: việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đức Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Nam – Ông Đặng Hữu Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” thụ lý số 1249/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 11 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2025/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2025/QĐST – DS ngày 31/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1983; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Đinh Đức V, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn M, sinh năm 1954;

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1948;

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1983;

+ Cháu Lê Kim N, sinh năm 2016;

+ Cháu Lê Trọng N1, sinh năm 2024.

Cháu Lê Kim N và Lê Trọng N1 do ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H là đại diện hợp pháp.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

(Tại phiên tòa ông T có mặt; các đương sự còn lại vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án:*

- **Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày ý kiến:** Vào ngày 24/12/2020 ông T có vay của ông Đinh Đức V số tiền 300.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay cùng ngày ông V và ông T đến Phòng công chứng Lưu Hữu T1, địa chỉ Khu vực T, Phường T, quận T, TP . ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính số CT468379, sổ vào sổ cấp GCN số CS03114, do Sở T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T đứng tên; thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223 m² (trong đó đất ở tại nông thôn 70 m², đất trồng cây lâu năm 153m²), đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, TP . và quản lý Giấy CNQSDĐ của ông T. (Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2361, quyền số 03/2020/TP/CC. SCC/HĐG, Văn phòng C ký ngày 24/12/2020). Đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự vay – mượn số tiền 300.000.000 đồng giữa hai bên. Ông V và ông T thỏa thuận thống nhất với nhau sau khi ông T trả tiền xong, ông V sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 07/04/2023 ông V đã tự ý sang tên quyền sử dụng thửa đất số 71, diện tích 223 m² đất nói trên từ tên ông Lê Văn T sang tên ông Đinh Đức V (theo hồ sơ 002527. CN.4067, được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện V xác nhận chỉnh lý cấp ngày 07/04/2023) mà ông T không biết. Đến tháng 9/2023, ông T gặp ông V thỏa thuận, được ông V đồng ý cho ông T trả tiền vốn 300.000.000 đồng + tiền lãi 10.000.000 đồng, tổng cộng 310.000.000 đồng là dứt nợ và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CT468379 cho ông T quản lý và hứa sẽ đến cơ quan có thẩm quyền chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông T. Hai bên có lập biên nhận giao tiền, ông V hứa giao quyền sử dụng đất bản chính cho ông T quản lý và đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên. Nhưng đến đây ông V đổi ý, đòi phải đưa thêm tiền, lần tránh không chịu đến cơ quan có thẩm quyền ký hủy hợp đồng chuyển nhượng cho ông T.

Ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 2361, quyền số 03/2020/TP/CC. SCC/HĐG, do Văn phòng C ký ngày 24/12/2020 là vô hiệu, buộc ông Đinh Đức V chuyển trả lại cho ông T thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m² tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, TP ., giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT468379, ký ngày 25/3/2020 ông T đứng tên, xác nhận chuyển nhượng cho ông Đinh Đức V chỉnh lý cấp ngày 07/04/2023. Đối với số tiền vay 300.000.000đ, ông T vay của ông V ông T đã trả vốn và lãi xong.

Ông T xác định hiện nay nhà đất có những người đang sinh sống gồm: Lê Văn M, Nguyễn Thị B, Lê Văn T, Vũ Thị H, Lê Kim N, Lê Trọng N1 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

- Bị đơn vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông cho con là Lê Văn T, sau đó con ông được cấp quyền sử dụng đất. Trước đây trên đất là căn nhà cũ vợ chồng ông M đã sinh sống trên 40 năm, đến năm 2016 thì mới xây cất lại. Việc Lê Văn T chuyển nhượng đất cho ông Đinh Đức V ông hoàn toàn không biết. Ông M xác định hiện nay nhà đất có những người đang sinh sống là Lê Văn M, Nguyễn Thị B, Lê Văn T, Vũ Thị H, Lê Kim N, Lê Trọng N1 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của con ông là Lê Văn T ông thống nhất. Hiện nay do tuổi cao đi lại khó khăn tôi xin được vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Văn M và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của con bà là Lê Văn T. Bà B xác định hiện nay nhà đất có những người đang sinh sống là Lê Văn M, Nguyễn Thị B, Lê Văn T, Vũ Thị H, Lê Kim N, Lê Trọng N1 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của con bà là Lê Văn T bà thống nhất. Hiện nay do tuổi cao đi lại khó khăn tôi xin được vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Bà Vũ Thị H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn T.

Diễn biến tại phiên tòa:

- Chủ tọa công khai bản chính hai bên nhận tiền
- Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Văn M, Nguyễn Thị B xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:

+ **Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:**

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ **Quan điểm giải quyết vụ án:**

Căn cứ Điều 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2020 vô hiệu. Buộc ông Đinh Đức V phải có trách nhiệm trả

cho ông Lê Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 468379 (số vào sổ CS03114) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được Văn phòng đăng ký Đất đai huyện V cập nhật biến động ngày 07/4/2023 cho Đình Đức V). Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Nội dung tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản. Bị đơn có nơi cư trú tại số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS), Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai. Đương sự có mặt, không yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Ông Lê Văn T có vay của ông Đình Đức V số tiền 300.000.000đ, để đảm bảo cho khoản vay trên ông Lê Văn T phải ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đình Đức V phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT468379, số vào sổ cấp GCN số CS03114, do Sở T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T; thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m² (trong đó đất ở tại nông thôn 70 m², đất trồng cây lâu năm 153m²), hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C vào ngày 24/12/2020. Đến ngày 07/4/2023, ông Đình Đức V được Văn phòng Đ chi nhánh huyện V xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý từ ông Lê Văn T sang ông Đình Đức V. Sau khi ông Lê Văn T có tiền trả lại cho ông V tổng cộng vốn và lãi là 310.000.000đ và yêu cầu ông V sang tên phần đất lại cho ông T, tuy nhiên đến nay ông V không thực hiện. Ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyền số 03/2020/TP/CC. SCC/HDG, do Văn phòng C

ký ngày 24/12/2020 là vô hiệu và buộc ông Đinh Đức V phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên lại cho ông T.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2020 giữa ông Lê Văn T với ông Đinh Đức V, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m², giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Căn cứ vào nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, ông Lê Văn T chỉ chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2025 thì trên phần đất này hiện nay vẫn còn căn nhà có cấu trúc khung thép, nền gạch, mái tole do ông Lê Văn T, ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị B, Vũ Thị H, Lê Kim N, Lê Trọng N1 đang quản lý, sử dụng nhưng không có ý kiến của những người đang sinh sống là ảnh hưởng đến quyền và là ích hợp pháp của những người này, đồng thời từ khi các bên chuyển nhượng đến nay cũng chưa có bàn giao tài sản. Mặt khác, ông Lê Văn T có cung cấp cho Tòa án biên nhận về việc giao nhận tiền giữa ông Lê Văn T và ông Đinh Đức V, trong đó có nội dung “*Anh Đinh Đức V có nhận tiền bán đất lại cho ông Lê Văn T số tiền là 310.000.000đ, trách nhiệm anh V phải sang tên cho tôi.....*”. Từ đó cho thấy, Đinh Đức V nhận chuyển nhượng đất này không vì nhu cầu sử dụng đất mà là hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng là nhằm bảo đảm khoản vay trên. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2020 giữa ông Lê Văn T với ông Đinh Đức V là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là có căn cứ chấp nhận theo Điều 124 Bộ Luật dân sự.

[5] Do hợp đồng trên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông Đinh Đức V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT468379, sổ vào sổ cấp GCN số CS03114, do Sở T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T đứng tên; thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m² được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông Đinh Đức V vào ngày 07/4/2023.

[6] Xét hợp đồng vay tài sản: Ông Lê Văn T cho rằng có vay của ông Đinh Đức V số tiền 300.000.000đ, ông Lê Văn T đã trả vốn và lãi cho ông V tổng cộng là 310.000.000đ, ông T có cung cấp bản chính giấy giao nhận tiền giữa ông T và ông V. Do đó, hợp đồng vay tiền này của ông T với ông V đã thanh toán xong nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ và thẩm định giá là 5.300.000đ đồng nguyên đơn đã tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu cho phí tố tụng. Căn cứ Điều 157 của BLTTDS, ông Đinh Đức V có nghĩa vụ trả lại ông T số tiền này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Đinh Đức V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 122; 124; 131 và 463 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Điều 121, 122 của Luật Nhà ở;

- Điều 12 và 26 của 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2020, giữa bên chuyển nhượng là Lê Văn T với bên nhận chuyển nhượng là ông Đinh Đức V (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 2361, quyền số 03/2020/TP/CC. SCC/HDG ngày 24/12/2020) là vô hiệu.

- Buộc ông Đinh Đức V có nghĩa giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT468379, số vào sổ cấp GCN số CS03114, do Sở T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T đứng tên; thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m² được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông Đinh Đức V vào ngày 07/4/2023, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, TP ..

- Ông Lê Văn T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT468379, số vào sổ cấp GCN số CS03114, do Sở T2 cấp ngày 25/3/2020 cho ông Lê Văn T đứng tên; thửa đất số 71, tờ bản đồ 70, diện tích 223m² được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông Đinh Đức V vào ngày 07/4/2023, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, TP ..

+ Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Đức V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Văn T chi phí thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 7.300.000đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006885 ngày 22 tháng 02 năm 2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Ông Đinh Đức V phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về quyền kháng cáo:

Ông Lê Văn T được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP.Long Xuyên
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ./.

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

Nguyễn Thị Đức Anh

