

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠNH PHÚ  
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2022/DS-ST

Ngày 20-12-2022.

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH PHÚ – TỈNH BẾN TRE**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Vân

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.
2. Ông Nguyễn Văn Miêng.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Kiến Hoà- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú:*** Bà Trần Thị Mộng– Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2020/TLST-DSST ngày 08 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59A/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp THA, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948; Địa chỉ: KTT, Khu phố 3, phường PK, thành phố Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1964 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1967; Địa chỉ: 91/6 ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ông TN, ông T và bà N có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T là ông Dương TN trình bày:***

Ngày 27/9/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn vay 20 tháng nếu có tiền lúc nào thì ông T và bà N sẽ trả cho bà T lúc đó; lãi suất 2% / tháng; mục đích vay để đưa tiền cho mẹ bà N để mẹ bà N chia đất cho bà N. Hai bên có làm bản cam kết, bà N và ông T có thể chấp cho bà T quyền sử dụng đất thửa 127 tờ bản đồ số 15, nội dung bản cam kết có nêu: ông T và bà N đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất cho bà T, thời gian thế chấp là 20 tháng kể từ ngày 27/9/2020 âm lịch cho đến ngày 27/05/2022 âm lịch, nếu đến ngày 27/05/2022 bà N và ông T không trả được 200.000.000 đồng thì ông T và bà N sẽ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 127 cho bà T. Bản cam kết là do bà T viết, ông T và bà N có xem lại và tự nguyện ký tên. Thực hiện hợp đồng, bà N và ông T có trả cho bà T tiền lãi 03 tháng thành tiền là 12.000.000 đồng. Ngày 01/11/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 400.000.000 đồng; thời hạn vay 01 tháng; lãi suất 2% / tháng; mục đích vay là để cho người khác vay lại. Ngày 01/11/2020 bà T có viết biên nhận cộng với khoản vay ngày 27/9/2020 âm lịch thành 600.000.000 đồng. Bà N có tự nguyện ký tên vào biên nhận này. Khoản vay này bà N và ông T không có trả lãi cho bà T.

Ngày 02/11/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn vay 01 tháng; lãi suất 2%/tháng; mục đích vay là để cho người khác vay lại. Ngày 02/11/2020 bà T viết biên nhận; bà N tự nguyện ký tên vào biên nhận này; Khoản vay này bà N và ông T không có trả lãi cho bà T.

Ngày 13/11/2020 ông T, bà N tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 127 tờ bản đồ số 15 cho bà T. Các bên đến Văn phòng Công chứng huyện P làm thủ tục theo quy định và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 127. Giá trị thửa đất các bên thoả thuận 50.000.000 đồng là nhằm mục đích trốn thuế.

Ngày 01/12/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất 2%/tháng; mục đích vay là để cho người khác vay lại. Khoản vay này các bên không làm hợp đồng nhưng có thoả thuận là bà N và ông T thế chấp nhà và đất cho bà T, thửa đất thế chấp là thửa 127 tờ bản đồ số 15, trên đất có nhà. Thời gian thế chấp là 03 tháng tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/04/2021, số tiền thế chấp là 1.000.000.000 đồng, bao gồm các khoản vay: ngày 27/9/2020 là 200.000.000 đồng; ngày 01/11/2020 âm lịch là 400.000.000 đồng; ngày 02/11/2021 âm lịch là 100.000.000 đồng; ngày 01/12/2020 âm lịch là 300.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp nhà và đất do bà T lập, ông T và bà N tự nguyện ký tên và có cam kết nếu sau khi hết hạn thế chấp thì ông T và bà N sẽ hoàn trả cho bà T 1.000.000.000 đồng, trong đó có khoản vay 200.000.000 đồng ngày 27/9/2020 âm lịch, nếu không hoàn trả được thì ông T và bà N sẽ giao toàn bộ nhà và thửa đất nêu trên cho bà T. Thực hiện hợp đồng bà T đã giao đủ 1.000.000.000 đồng cho ông T và bà N, còn nhà và đất thuộc thửa 127 thì ông T và bà N vẫn tiếp tục sử dụng. Lý do, các bên ký hợp đồng thế chấp là do bà T tạo điều kiện cho ông T và bà N chuộc lại đất.

Do bà T nghĩ là ông T và bà N chỉ có 01 thửa đất là đất có căn nhà mà ông T, bà N đang ở nên bà T nghĩ đó là thửa đất 127 ở vị trí cặp QL57 nên mới nhiều lần cho ông T và bà N vay 1.000.000.000 đồng nhưng ông T và bà N thì đưa cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 127 thực tế là đất trồng lúa giá trị chỉ có 100.000.000 đồng/01 công đất.

Khi thế chấp nhà, đất cho bà T thì bà N và ông T có đưa bà T đến nhà bà N và ông T xem nhà, đất và ông T, bà N đều khẳng định với bà T thửa đất 127 là thửa đất có nhà của ông T, bà N nên bà T tin tưởng cho ông T và bà N vay nhiều lần và làm hợp đồng thế chấp nhà và đất cho bà T, nội dung hợp đồng có ghi rõ là tài sản thế chấp là nhà, đất. Bà T hoàn toàn không biết thửa đất 127 là thửa đất trồng lúa, nếu biết bà T không cho ông T và bà N vay nhiều tiền như vậy, từ trước đến nay bà T không biết thửa đất 127 ở đâu, chỉ biết thửa đất 127 là thửa đất có nhà, đất. Ông T và bà N chưa giao đất cho bà T.

Do bà T đã bị ông T và bà N lừa dối, làm cho bà T cứ nghĩ thửa đất 127 là thửa đất mà hiện nay ông T và bà N đang ở có căn nhà trên đất nên bà T tranh chấp với bà N và ông T.

Bà T yêu cầu giải quyết:

- Bà T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà T tại thửa 127 tờ bản đồ số 15 có diện tích 1.563,3 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, do hợp đồng vô hiệu.

- Bà T yêu cầu ông T và bà N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất là 37.500.000 đồng tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/6/2021, với mức lãi suất là 0,75% / tháng.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 30/8/2022.

Bà T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng là 4.058.000 đồng.

***Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên toà bị đơn ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị N trình bày:***

Trước đây ông bà có vay tiền của bà T nhiều lần với số tiền bao nhiêu thì ông bà không biết nhưng tính đến tháng 04 năm 2020 âm lịch thì ông bà có nợ của bà T số tiền 600.000.000 đồng. Lúc này hai bên có thoả thuận lãi suất 5.000.000 đồng/100.000.000 đồng/tháng; thời hạn vay là 24 tháng; mục đích vay là để ông bà trả nợ cho người khác. Khi vay ông bà có thế chấp cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Thạnh Hoà A, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú cho bà T; thời gian thế chấp là 24 tháng. Nếu trong thời hạn 24 tháng mà ông bà trả tiền cho bà T thì bà T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 127 cho ông bà, nếu sau 24 tháng mà ông bà không trả vốn và lãi như cam kết thì ông bà phải giao đất cho bà T. Ông bà thừa nhận “Bản cam kết” không ghi ngày tháng năm là do bà T viết, ông bà tự nguyện ký tên. Thực hiện hợp đồng vay, ông bà có trả lãi

cho bà T 06 tháng với số tiền 180.000.000 đồng; việc trả lãi các bên không có làm giấy tờ gì. Trong số tiền 600.000.000 đồng trong đó có bao nhiêu nợ vốn, bao nhiêu nợ lãi thì ông bà không nhớ. Nhưng ông bà thừa nhận là có nợ bà T 600.000.000 đồng. Đối với các giấy tờ vay đều do bà T lập và giữ nên ông bà không có giấy tờ gì để cung cấp cho Toà án.

Do ông bà không có tiền trả lãi cho bà T nên bà T tính với ông bà là ông bà nợ bà T 1.000.000.000 đồng, trong đó nợ tiền lãi bao nhiêu thì ông bà không biết. Ông bà cũng đồng ý nên các bên có thoả thuận là chuyển nhượng thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 để khấu trừ số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông bà nợ của bà T. Ngày 13/11/2020 ông bà với bà T có Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 127 và ông bà đã chuyển quyền xong cho bà T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng thế chấp nhà và đất ngày 01/01/2021 là do ông bà tự nguyện ký nhưng ông bà ký là giao thửa đất 127 cho bà T chứ không có giao nhà, đất gì hết. Ông bà thừa nhận có ký và viết tên tại bản cam kết không ghi ngày tháng năm có nội dung có vay của bà T 200.000.000 đồng vào ngày 27/9/2020; biên nhận ngày 01/10/2020; 01/11/2020; 02/11/2020 là do bà N ký và viết “N, Huỳnh Thị N”

Ông bà không tranh chấp đối với số tiền mà bà T đã tính lãi cộng với vốn vay nên ông bà không yêu cầu giải quyết. Ông bà cũng không tranh chấp với bà T đối với số tiền mà ông bà đã trả lãi cho bà T, Việc này là do ông bà tự nguyện. Khi ông bà đưa giấy chứng nhận thửa đất 127 cho bà T thì ông bà không có nói rõ là thửa này có nhà. Do việc vay tiền giữa ông bà với bà T đã thanh toán xong, cụ thể: ông bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 127 cho bà T để khấu trừ nợ nên ông bà không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông bà không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc và định giá ngày 30/8/2022. Do ông bà đã chuyển nhượng cho bà T rồi nên không có quyền gì đối với thửa đất 127.

Tại phiên toà ông T và bà N đều trình bày: Trước đây ông bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 127 và chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà T nhằm mục đích vay tiền của bà T, bà T ra giá thửa đất 127 là 1.000.000.000 đồng nên ông bà có vay tiền nhiều lần của bà T nhưng thời gian quá lâu nên ông, bà không nhớ là vay mỗi lần bao nhiêu tiền, thời gian vay khi nào nên ông, bà không trình bày cụ thể được. Nhưng ông bà thừa nhận có nợ bà T số tiền là 1.000.000.000 đồng, ông bà cho rằng trong số tiền 1.000.000.000 đồng có nợ lãi nhưng không biết nợ lãi là bao nhiêu. Ông, bà khẳng định có nợ bà T 1.000.000.000 đồng và đã thanh toán xong cho bà T, thanh toán bằng cách chuyển nhượng thửa đất 127 cho bà T để khấu trừ 1.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng thửa đất 127 đã thực hiện xong, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay ông bà không còn nợ bà T khoản nào. Ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông bà không

yêu cầu tính lãi lại đối với các khoản tiền mà ông bà trả lãi cho bà T. Đối với kết quả đo đạc và định giá thì ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì do đất đó là của bà T, ông bà không yêu cầu đo đạc hay định giá lại.

Tài sản tranh chấp được xem xét thẩm định giá cụ thể như sau:

- Thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre có diện tích 1.563,3 m<sup>2</sup>. Trên đất không có cây trồng, không có vật kiến trúc gì.

- Giá đất hiện tại của thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về trình tự, thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đúng qui định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 124, 131, 463, 468, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề xuất giải quyết: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, cụ thể: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà T tại thửa 127 tờ bản đồ số 15 có diện tích 1.563,3 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú là vô hiệu. Buộc ông T và bà N có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà T số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất là 0,75%/tháng tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/6/2021. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông T và bà N phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền là 300.000.000 đồng và lãi suất là 0,75%/tháng tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/04/2021. Bà T phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất thửa đất 127 cho ông T và bà N 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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Do Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị N có đăng ký hộ khẩu tại ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Và đối tượng tranh chấp là thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo bà T: Ngày 27/9/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 01/11/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền

400.000.000 đồng; thời hạn vay 01 tháng; lãi suất 2%/tháng; Ngày 02/11/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn vay 01 tháng; lãi suất 2%/tháng; Ngày 01/12/2020 âm lịch bà T có cho ông T và bà N vay số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất 2%/tháng. Tính đến ngày 01/12/2020 thì ông T và bà N nợ bà T tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay bà N và ông T đã chuyển quyền sử dụng thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 cho bà T, ngày 01/01/2021 các bên ký hợp đồng thế chấp, mục đích là để ông T và bà N có thời gian chuộc lại đất, nếu đến hạn ông T và bà N không chuộc lại đất thì thửa đất 127 thuộc quyền sử dụng của bà T. Tài liệu, chứng cứ bà T cung cấp là: 02 Bản cam kết không ghi ngày tháng năm nhưng có chữ ký của ông T và bà N; các biên nhận ngày 01/10/2020; ngày 01/11/2020; ngày 02/11/2020; Hợp đồng thế chấp ngày 01/01/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 127 tờ bản đồ số 15.

[3.2] Theo ông T và bà N: Trước đây nên ông bà có vay tiền nhiều lần của bà T nhưng thời gian quá lâu nên ông, bà không nhớ là vay mỗi lần bao nhiêu tiền, thời gian vay khi nào nên ông, bà không trình bày cụ thể được. Nhưng ông, bà thừa nhận có nợ bà T số tiền là 1.000.000.000 đồng, ông bà cho rằng trong số tiền 1.000.000.000 đồng có nợ lãi nhưng không biết nợ lãi là bao nhiêu và ông bà cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Ông, bà khẳng định có nợ bà T 1.000.000.000 đồng và đã thanh toán xong cho bà T, thanh toán bằng cách chuyển nhượng thửa đất 127 cho bà T để khấu trừ 1.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay không còn nợ bà T khoản nào nên ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông bà không yêu cầu tính lãi lại đối với các khoản tiền mà ông bà trả lãi cho bà T.

[4] Xét thấy: Mặc dù trong quá trình tố tụng và tại phiên toà các bên đương sự trình bày không thống nhất với nhau về thời gian vay tiền, số tiền của các lần vay, mục đích chuyển nhượng, thế chấp thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Nhưng tại phiên toà ông T và bà N thừa nhận có nợ bà T 1.000.000.000 đồng, mục đích bà N và ông T chuyển nhượng, thế chấp thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 là để khấu trừ và đảm bảo cho khoản nợ 1.000.000.000 đồng. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét các yêu cầu của bà T:

[5.1] Bà T cho rằng: Do ông T và bà N nói với bà thửa đất 127 là thửa đất có căn nhà mà bà N và ông T đang sử dụng nên bà tin tưởng nhiều lần cho ông T, bà N vay tiền và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 127 với giá 1.000.000.000 đồng. Từ trước đến nay bà không biết thửa đất 127 ở đâu, ông T và bà N chưa bàn giao cho bà thửa đất 127 nên ngày 01/01/2021 bà với ông T và bà N ký kết hợp đồng thế chấp nhằm tạo điều kiện cho ông T và bà N chuộc lại đất và nhà. Do đó, bà bị ông T và bà N lừa dối, còn bà T thì nhầm lẫn cho rằng ông T và bà N chỉ có thửa đất 127 và trên

đất có căn nhà. Xét thấy: Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022 thể hiện, thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 có diện tích là 1.563,3m<sup>2</sup>, trên đất không có tài sản gì nhưng ngày 01/01/2021 các bên thống nhất lập hợp đồng thế chấp nhà, đất có nội dung “...1. Tài sản thế chấp là nhà và đất (ngôi nhà nằm trên thửa đất), hiện trạng thửa đất: - Thửa đất 127, tờ bản đồ số 15; - Diện tích 1.563,3m<sup>2</sup>...”. Mặt khác, tại phiên toà bà N và ông T cũng thừa nhận là bà T không biết thửa đất 127 ở đâu, ông bà chưa bàn giao thửa đất cho bà T, ông bà có nói là đưa bà T đến thửa đất 127 nhưng bà T bảo là không cần Tết. Lẽ đó, việc bà T cho rằng bà bị nhầm lẫn và bị lừa dối là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bà T cung cấp và lời trình bày của các bên, thấy rằng: tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ý chí của các bên là để đảm bảo khoản vay 1.000.000.000 đồng. Đối chiếu quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ gồm: 1. Cầm cố tài sản; 2. Thế chấp tài sản; 3. Đặt cọc; 4. Ký cược; 5. Kỳ quỹ; 6. Bảo lưu quyền sở hữu. 7. Bảo lãnh; 8. Tín chấp; 9. Cầm giữ tài sản.”; không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay. Do đó, thoả thuận giữa bà T với bà N và ông T là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc dù, việc tham gia giao kết hợp đồng là do các bên tự nguyện nhưng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020 giữa bà T với ông T và bà N là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của các bên. Mặt khác, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022 thể hiện, thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 có diện tích là 1.563,3 m<sup>2</sup>, trên đất không có tài sản gì, giá trị đất là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nội dung hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 50.0000 đồng/1.563,3 m<sup>2</sup> nhưng tại biên bản định giá ngày 30/8/2022 thì giá thực tế của thửa đất là 127 là 156.330.00 đồng, các bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế nhằm mục đích trốn thuế, thể hiện hợp đồng giả tạo, Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo 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, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Hơn nữa, tại phiên toà các bên đều thừa nhận ông T và bà N chưa bàn giao thửa đất 127 cho bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020 đối với thửa đất số 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Hoà A, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre, số chứng thực 2656 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thạnh Phú, giữa bà Nguyễn Thị Thu T với ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị N là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng do thửa đất 127 tờ bản đồ 15, diện tích 1.563,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Thạnh Hoà A, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre ông T và bà N chưa giao cho bà T, bà T không sử dụng nên không có hậu quả xảy ra. Buộc ông T và bà Nhan phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà T số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và nợ lãi tính

từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/6/2021 là 1.000.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 05 tháng = 37.500.000 đồng là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện nộp là 4.058.000 đồng và đã nộp xong.

[7] Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

[8] Do ông T và bà N không yêu cầu giải quyết đối với các khoản tiền mà ông bà trả lãi cho bà T nên không xem xét giải quyết.

[9] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề xuất của đại diện Viện Kiểm sát.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông T và bà N phải liên đới nộp án phí theo quy định.

[11] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 126, 127, 131; Các Điều 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020 đối với thửa đất số 127 tờ bản đồ số 15 có diện tích 1.563,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thạnh Hoà A, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre, số chứng thực 2656 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thạnh Phú, giữa bà Nguyễn Thị Thu T với ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị N là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà T số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 37.500.000 đồng. Tổng cộng là 1.037.500.000 đồng.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 127 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Thạnh Hoà A, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan T hành án có quyền chủ động ra quyết định T hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu T hành án của người được T hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được T hành án) cho đến khi T hành án xong, bên phải T hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải T 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.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án đã tuyên.



2. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

3. Do ông T và bà N không yêu cầu giải quyết đối với các khoản tiền mà ông bà trả lãi cho bà T nên không xem xét giải quyết.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu T tự nguyện nộp 4.058.000 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu T được Chi Cục T hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền là 21.562.500 đồng theo biên lai thu số 0002820 ngày 07/10/2021 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002821 ngày 07/10/2021.

- Bà Huỳnh Thị N và ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ liên đới nộp là 43.425.000 đồng.

Đương sự có mặt tại tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

*Trường hợp bản án, quyết định được T hành theo quy định Điều 2 Luật T hành án dân sự thì người được T hành án dân sự, người phải T hành án dân sự có quyền thỏa thuận T hành án, quyền yêu cầu T hành án, tự nguyện T hành án hoặc bị cưỡng chế T hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu T hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự*

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Thị Vân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Khắc Hiệp- Nguyễn Thị Mỹ  
Duyên**

**Trần Thị Vân**

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện;
- TAND tỉnh;
- Đường sự;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu.

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

**Trần Thị Vân**

