

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ VĨNH CHÂU  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST

Ngày: 15 - 02 - 2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

***- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Dương Chiêu Hùng.

***- Các Hội thẩm nhân dân:***

Ông Thái Trung Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Anh Đô - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 19/01/2022 giữa các đương sự;

***- Nguyên đơn:*** Ông Thạch C, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng

Chỗ ở hiện nay: đường N, Khóm B, Phường C, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

***- Bị đơn:*** Ông Trần Văn N, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư A, Khu vực T, phường PT, quận R, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Ông Nguyễn Phú Li D, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường B, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Văn phòng Công chứng A (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Nguyễn Quý M, sinh năm 1977 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã LH, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng.*

1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ông Võ Văn K (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Dương Hiệp P, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 7, phường A, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 7 năm 2020 (BL09-10) của nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Thạch C trình bày:*

Ông Thạch C có diện tích 74,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 68; tọa lạc tại ấp A, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Thạch C. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là ông C được mẹ ông C tặng cho. Do nhu cầu vay vốn nên ông C nhờ ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Ấp M, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng giới thiệu gặp ông Võ Văn K và ông K giới thiệu ông C gặp ông Nguyễn Phú Li D vay số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng (tính từ ngày 03/4/2017 Đ ngày 03/4/2018), hàng quý trả lãi suất 3%/tháng. Đồng thời, ông D buộc ông C phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D. Ngoài ra, ông D có làm giấy thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất.

Trong thời gian vay, ông C đã trả lãi trước cho ông D được 3 tháng với số tiền 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) và ông D nhận thêm tiền còn 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Đến 01 tháng sau, ông C liên hệ ông D trả tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền lãi để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D hứa hẹn nhiều lần nhưng không gặp ông C.

Hiện nay ông C phát hiện giấy thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 ông D ghi tên là Nguyễn Phú Li D nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bên nhận chuyển nhượng tên là Trần Văn N. Ông N cho rằng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông C trả ông N số tiền 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Ngoài ra, ông N trình báo đến Ủy ban nhân dân xã về việc ông C bán

nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với giá 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và yêu cầu ông C trả ông N 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sự việc nêu trên, ông C không đồng ý.

Nay ông Thạch C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 giữa ông Thạch C với ông Trần Văn N được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm là vô hiệu. Ông Thạch C đồng ý trả lại số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và lãi suất cho ông Trần Văn N và buộc ông Trần Văn N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch C.

*Bị đơn Trần Văn N vắng mặt tất cả các buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Li D vắng mặt tại các buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày.*

*Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A (BL140):* Ông Thạch C và ông Trần Văn N có Đ Văn phòng Công chứng A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm các điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản chuyển nhượng có nguồn gốc sử dụng là nhận thừa kế, với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) việc thanh toán là do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, còn việc hai bên có thỏa thuận như việc vay mượn thời hạn và trả lãi như thế nào thì Văn phòng Công chứng không biết và yêu cầu được vắng mặt tại các buổi giải quyết của Tòa án.

*Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quý M (BL140):* Ông M là người đang thuê căn nhà của ông C đang tranh chấp với ông N, ông M thuê ở hàng tháng nên không bị ảnh hưởng gì Đ việc tranh chấp hết, nếu ông C không cho thuê nữa thì ông M chuyển đi nơi khác và ông M có yêu cầu vắng mặt tất cả các buổi giải quyết của Tòa án vì việc tranh chấp này không có liên quan hay ảnh hưởng gì Đ quyền lợi của ông M hết.

*Lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ ngày 06/12/2020 (BL 52) cũng như tại phiên tòa:* Ông Thạch C có đến gặp ông Đ nhờ kiếm người vay vốn ở bên ngoài và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vay tiền để thuê người thiết kế bản vẽ nhà gắn liền với đất, để vay tiền ở Ngân hàng được nhiều, lúc đó ông Đ biết ông Võ Văn K ở huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng là người chuyên cho vay, sau đó ông K giới thiệu ông Đ và ông C đến gặp ông Nguyễn Phú Li D để trao đổi việc vay tiền và hai bên thống nhất vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) nhưng ông D ra điều kiện là ông C phải đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C ra Văn phòng

Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D mới cho vay, đồng thời ông D có viết giấy tay lại hợp đồng này chỉ là giao dịch vay mượn không phải bán đất để cho ông C làm tin, sau khi ký hợp đồng xong thì ông Đ thấy ông D đưa cho ông C 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) sau hai tháng ông C tìm ông D để chuộc lại đất thì ông D cố tình tránh né, sau đó ông C phát hiện hợp đồng ghi tên ông Trần Văn N nên ông C đến gặp ông N thì ông N trả lời ông D đã lấy tiền của ông N hết 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng), nếu ông C muốn chuộc lại thì phải trả ông N 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) nên hai bên thỏa thuận không thành và ông Đ có trình bày thêm đây là việc vay tiền không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Lời trình bày của người làm chứng ông Dương Hiệp P ngày 09/12/2020 (BL 54) cũng như tại phiên tòa ngày 19/01/2022:* Lúc ông C đi vay tiền có ông P chứng kiến, khi đó ông P thấy ông D nói với ông C muốn vay tiền phải có tài sản thế chấp thì ông D mới cho vay, lúc đó ông C có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đưa cho ông D để vay tiền, khi đó ông D nói phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc đóng lãi đúng thời hạn, chứ không phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bán đất nên ông C đồng ý, khi ký xong quay lại quán cà phê thì thấy ông K đưa tiền cho ông C, khi đó ông P có nói ký xong phải đưa cho ông C một cái hợp đồng hoặc phải viết giấy để làm tin và ông K có viết giấy ghi Thạch C có cầm cho D quyền sử dụng đất để lấy 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), ba tháng đóng lãi 01 lần và lãi suất 3%/tháng và ông D có ký tên vào, ông C chỉ vay tiền chứ không có bán đất.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết và Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng chỉ có Văn phòng Công chứng A và ông Nguyễn Quý M có đơn xin vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Li D vắng mặt không có lý do. Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, sau đó đã thông báo cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt biết kết quả phiên họp. Đồng thời, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Li D vẫn vắng mặt không có lý do, chỉ có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A và ông Nguyễn Quý M có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn để án quá hạn. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phú Li D chưa đúng pháp luật, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 giữa các đương sự bị vô hiệu; Buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; Buộc nguyên đơn trả tiền vốn vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật cho bị đơn; Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm giải quyết 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập xét xử đến lần thứ hai cho bị đơn ông Trần Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Li D, Văn phòng Công chứng A, ông Nguyễn Quý M, người làm chứng ông Võ Văn K, ông Dương Hiệp P. Nhưng ông Trần Văn N và ông Nguyễn Phú Li D, Võ Văn K, ông Dương Hiệp P vắng mặt không có lý do. Văn phòng Công chứng A và ông Nguyễn Quý M có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Li D, Văn phòng Công chứng A, ông Nguyễn Quý M, người làm chứng ông Dương Hiệp P, ông Võ Văn K theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn ông Thạch C yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 vô hiệu và ông C đồng ý trả lại cho bị đơn Trần Văn N số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền lãi. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Thạch C với bị đơn Trần Văn N là tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố

tụng dân sự, đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp Ca Lạc A, xã Lạc Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án: Ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 giữa ông Thạch C với ông Trần Văn N được công chứng tại Văn phòng Công chứng A là vô hiệu. Ông Thạch C đồng ý trả lại số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và lãi suất cho ông Trần Văn N và buộc ông Trần Văn N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch C.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2017 (BL37-39), Giấy thỏa thuận đề ngày 03/4/2017 (BL195) cũng như việc thừa nhận của nguyên đơn và những người làm chứng, đối chiếu với quy định tại điểm c, khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự có cơ sở khách quan để Hội đồng xét xử khẳng định ông Thạch C với ông Trần Văn N đã giao kết với nhau hợp đồng vay tài sản (Tiền), nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tiền đã lập thành văn bản thể hiện là giấy thỏa thuận với Trần Văn N (D) vay số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày 03/4/2017 Đ ngày 03/4/2018 lãi suất là 3%/tháng đóng lãi hàng quý (BL195), bên vay đã nhận đủ 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Vì vậy nguyên đơn và bị đơn đang tồn tại hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 25, Điều 463 của Bộ luật dân sự 2015. Do bên cho vay không thực hiện đúng nghĩa vụ cho vay, nên mới phát sinh tranh chấp.

Tại hợp đồng vay các bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 nên C điều chỉnh giảm lãi suất cho phù hợp với quy định này. Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao xác định mức có hiệu lực của thỏa thuận lãi suất trên nợ gốc trong hạn 20%/năm, tương đương 1.66%/tháng. Nguyên đơn trình bày là khi vay đã trả lãi trước với số tiền 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng), nhưng không có chứng cứ, chứng M và không được bị đơn thừa nhận, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét cân trừ lại mà nghĩa vụ chứng M là thuộc về nguyên đơn.

Từ ngày 03/4/2017 Đ ngày xét xử ngày 15/02/2022 là 04 năm 10 tháng 12 ngày với số tiền vốn gốc 80.000.000 đồng x 1.66%/tháng x 58 tháng 12 ngày = 77.555.200 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 157.555.200 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 16/02/2022) ông Thạch C phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào ngày 03/4/2017 giữa ông Thạch C và ông Trần Văn N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó hai bên có lập thành văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm xác nhận chứng thực, trên đất có 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu nhưng không thể hiện trong hợp đồng và không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở theo quy định pháp luật là vi phạm theo quy định tại Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014 là vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng: Vào ngày 03/4/2017, ông Thạch C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N diện tích đất không thể hiện diện tích nhà gắn liền với đất, nguyên đơn ông C trình bày đó là hợp đồng vay nhưng bên cho vay yêu cầu phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay là vi phạm theo quy định tại Điều 121 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 (BL105) thì quyền sử dụng đất được các đương sự ký chuyển nhượng, có đặc điểm sau: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CB 712118, số vào sổ cấp giấy CS00368 với diện tích 74,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 68; Đất tọa lạc tại ấp A, xã LH, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/10/2016 cho ông Thạch C. Trên thửa đất 53, tờ bản đồ số 68 có tồn 01 căn nhà 02 tầng (01 trệt, 01 lầu), diện tích tầng 1 là 67,8m<sup>2</sup>, tầng lầu 67,8m<sup>2</sup> + 3,8m<sup>2</sup> = 71,6m<sup>2</sup> được xây dựng vào năm 1998. Kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây gạch 10, nền lát gạch men, cửa sắt, cửa nhôm, trần Thạch Cao, mái tol kẽm. Mái che diện tích 3,15m x 4m = 12,6m<sup>2</sup>; kết cấu: Mái tol kẽm, kết cấu đỡ mái bằng thép; Nền mái che: 12,6m<sup>2</sup> lát gạch men.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 27/4/2021 (BL94) của Hội đồng định giá thuộc Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu thì phần đất có giá là 111.300.000 đồng (Một trăm mười một triệu ba trăm nghìn đồng); căn nhà có giá 316.584.719 đồng (ba trăm mười sáu triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm mười chín nghìn đồng); Mái che có giá 2.471.311 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn ba trăm mười một đồng), nền mái che có giá 2.926.758 đồng (hai triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng). Tổng cộng: 433.282.788 đồng (bốn trăm ba mươi ba triệu hai trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng).

Xét khởi kiện của ông Thạch C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Thạch C và ông Trần Văn N lập ngày 03 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu, vì ông C chỉ vay tiền ông D trong giấy thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 (BL195) cũng thể hiện ông C vay tiền của Trần Văn N (D) số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay là 3%/tháng đóng lãi hàng quý. Đối với Văn phòng Công chứng A trình bày ông Thạch C và ông Trần Văn N có Đ Văn phòng Công chứng A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) việc thanh toán là do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, còn việc hai bên có thỏa thuận như việc vay mượn thời hạn và trả lãi như thế nào thì Văn phòng Công chứng không biết. Đối với người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ và ông Dương Hiệp P trình bày là có chứng kiến việc ông C vay tiền, sau đó có thấy ông C ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay, vì người cho vay quy định muốn vay tiền phải ký vào, do ông C đang C tiền nên đã ký vào. Tòa án cũng đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng đến bị đơn Trần Văn N, bị đơn đã nhận văn bản của Tòa án cũng không có ý kiến, mặc nhiên bị đơn đã thừa nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận và xác định hợp đồng chuyển nhượng này thuộc trường hợp giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch vay tiền nên vô hiệu theo quy định tại Điều 407, khoản 1 Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“1. 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.*

*2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.*

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 nguyên đơn Thạch C khi ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn Trần Văn N và khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB712118 do ông Thạch C đứng tên tại thửa số 53, tờ bản đồ 68 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/10/2016 cho bên cho vay và hiện nay ông N đang quản lý. Do đó C buộc ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, tuy nhiên từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày



03/4/2017) cho Đ nay bị đơn cũng không có tiếp quản đất để quản lý và sử dụng mà từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Đ nay nguyên đơn vẫn đang quản lý và sử dụng. Ông C và ông N không yêu cầu giải quyết gì về quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 4.590.000 đồng (bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng). Nguyên nhân dẫn Đ hợp đồng vô hiệu do cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã cùng thống nhất ý chí giao kết hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó Hội đồng xét xử xác định lỗi của mỗi bên là 50% nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 2.295.000 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng), do nguyên đơn ông Thạch C đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông Trần Văn N có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 2.295.000 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng) cho ông Thạch C.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày yêu cầu của nguyên đơn, người làm chứng. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền vay trả cho bị đơn, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1,3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266 và Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 119, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 463, khoản 1 Điều 468, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 nguyên đơn ông Thạch C đối với bị đơn ông Trần Văn N.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch C và ông Trần Văn N lập ngày 03 tháng 4 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng A, số công chứng 1180, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn N trả lại cho ông Thạch C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 712118 số vào sổ CS00368 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/10/2016 cho ông Thạch C tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 68; Địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã LH, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Thạch C trả cho ông Trần Văn N số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và lãi suất 77.555.200 đồng ( bảy mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm đồng). Tổng cộng vốn và lãi là 157.555.200 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 16/02/2022) ông Thạch C phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 4.590.000 đồng (bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 2.295.000 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng), do nguyên đơn ông Thạch C đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông Trần Văn N có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 2.295.000 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng) cho ông Thạch C.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ngạch. Ông Thạch C phải chịu 7.877.760 đồng (bảy triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) án phí sơ thẩm có giá ngạch. Ông C được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003977, ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông C còn phải nộp thêm 5.577.760 đồng (năm triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Đường sự;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu HSVA.

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

**(đã ký)**

**Dương Chiêu Hùng**