| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 12 - TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 291/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vui.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn An;

2. Ông Ngô Minh Lý.

***- Thư ký phiên tòa****:* Bà Lê Thị Kim Tươi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa****:* Bà Huỳnh Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 314/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 145/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Mai Hữu Đ, sinh năm: 1980 và chị Nguyễn Thị Mỹ M, sinh năm: 1984. Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh).

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Trung H, sinh năm: 1976 và chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Nay là khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị Mai Hồng M1, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh).

Anh Đ có mặt, còn lại vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Anh Đ và chị M yêu cầu anh H và chị L trả số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 26/6/2023 cho đến ngày xét xử.

Do quen biết thông qua giới thiệu người quen và qua thời gian nói chuyện qua lại nhiều lần nên tin tưởng, ngày 26/4/2023 anh, chị có cho vợ chồng anh H và chị L vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, tiền lãi 8.000.000 đồng/ tháng, mục đích xây cất nhà tuy nhiên không có làm giấy tờ. Đi vào thực hiện hợp đồng anh H và chị L trả lãi được 02 tháng với số tiền 16.000.000 đồng thì ngưng không trả nữa. Sau đó anh, chị có đòi nhiều lần nhưng anh H và chị L cứ hẹn mà không trả. Đến ngày 02/3/2025 anh Đ, chị M yêu cầu làm giấy nợ thì anh H và chị L làm giấy cam kết đề ngày 26/4/2023 và hẹn 03 tháng sau là đến ngày 02/6/2025 sẽ trả có anh H, chị L cùng ký tên. Nhưng khi đến ngày hẹn anh H, chị L cố tình né tránh không trả và anh Đ, chị M có đến nhà nhưng không gặp và cũng không liên lạc được với anh H và chị L.

Tại thời điểm vay hai bên có thoả thuận anh H, chị L đồng ý ký kết Hợp đồng uỷ quyền cho chị M được QSD phần đất diện tích 421,7 $m^2$, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 7, toạ lạc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Do không làm thủ tục sang tên cho chị M được nên chị M làm thủ tục chuyển nhượng cho em chồng tên Mai Hồng M1 và sau đó chị M1 làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để đảm bảo hợp đồng vay, khi nào anh H chị L trả lại tiền đầy đủ thì anh Đ sẽ làm thủ tục sang tên QSD đất nêu trên lại cho anh H, chị L. Hiện tại anh Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/10/2024, còn phần đất thì anh H, chị L đang xây cất nhà ở trên đất.

Do anh H, chị L không thực hiện đúng thoả thuận nên anh Đ, chị M yêu cầu anh H, chị L có nghĩa vụ trả cho anh chị số tiền nợ gốc và lãi suất nêu trên. Khi nào anh H, chị L trả đủ tiền thì anh Đ đồng ý làm thủ tục sang tên QSD đất nêu trên lại cho anh H, chị L. Anh chị không muốn nhận QSD đất chỉ mong Toà án xem xét buộc anh H và chị L trả lại đầy đủ số tiền mà anh chị đã vay. Ngoài ra anh Đ và chị M không yêu cầu gì khác.

*- Bị đơn anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:* Mặc dù đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh H, chị L vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến phản đối đối với yêu cầu của anh Đ và chị M.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Mai Hồng M1 trình bày*: Chị là em ruột của anh Đ, do vợ chồng anh Đ nhờ nên chị đồng ý đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 72, tờ bản đồ số 7, toạ lạc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh dùm cho vợ chồng anh Đ, thực tế hai bên không có

việc giao nhận tiền và đất. Sau khi chị đứng tên giấy đất thì chị đã làm thủ tục sang tên cho anh Đ. Chị xác định chị không liên quan trong vụ án này và cũng không yêu cầu gì.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị M về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" đối với anh H, chị L. Buộc anh H, chị L có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi theo quy định cho anh Đ, chị M.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L (do chị Nguyễn Thị Mỹ M làm đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/4/2023 số công chứng 002025 quyền số 4) với chị Mai Hồng M1 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Mai Hồng M1 với anh Mai Hữu Đ là vô hiệu.

Anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L được QSD phần đất diện tích 421,7 $m^2$, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 7, toạ lạc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí: Anh H và chị L phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do và chị M, chị M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Anh Đ và chị M yêu cầu anh H và chị L trả tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 26/6/2023 cho đến ngày xét xử. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[3] Anh Đ và chị M cung cấp Giấy cam kết ngày 26/4/2023 (BL 32), nội dung thể hiện *"Anh H, chị L có vay của anh Đ và chị M số tiền 200.000.000 đồng"*. Anh H, chị L đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thu thập, tiếp cận

tài liệu chứng cứ và nội dung những vấn đề cần hòa giải trong các thông báo hòa giải nhưng anh H, chị L không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình tố tụng, anh H, chị L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có bất cứ ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định hai bên có vay số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 26/4/2023 là có thật và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần buộc anh H, chị L có nghĩa vụ trả tiền cho anh Đ, chị M là phù hợp Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét yêu cầu tính lãi suất: Anh Đ, chị M yêu cầu trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 26/4/2023 đến ngày xét xử tính tròn 29 tháng. Xét thấy, khi vay các đương sự thoả thuận lãi suất 8.000.000 đồng/ tháng (tức là 4%/ tháng) và anh H, chị L đã trả được 02 tháng với số tiền 16.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất mà các bên thoả thuận vượt quá 20%/ năm (1,66%/ tháng). Do đó, cần điều chỉnh lại mức lãi suất cho phù hợp và tiền lãi được xác định là:

200.000.000 đồng x 1,66% x 29 tháng = 96.280.000 đồng – 16.000.000 đồng = 80.280.000 đồng.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: Anh Đ đồng ý làm thủ tục sang tên QSD đất thửa đất số 72, tờ bản đồ số 7, toạ lạc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho anh H, chị L khi anh H, chị L trả đủ tiền. Xét thấy, việc anh Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất chỉ là hình thức và để làm tin cho việc vay tiền, thực tế không có giao dịch chuyển nhượng giao tiền giao đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L (do chị Nguyễn Thị Mỹ M làm đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/4/2023 số công chứng 002025 quyển số 4) với chị Mai Hồng M1 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Mai Hồng M1 với anh Mai Hữu Đ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu do giả tạo. Nhằm giải quyết triệt để vụ án nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên vô hiệu là phù hợp Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên anh H, chị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ M về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" đối với anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L.

Buộc anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho anh Mai Hữu Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ M số tiền 280.280.000 (hai trăm tám mươi triệu hai trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L (do chị Nguyễn Thị Mỹ M làm đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/4/2023 số công chứng 002025 quyển số 4) với chị Mai Hồng M1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Mai Hồng M1 với anh Mai Hữu Đ vô hiệu do giả tạo.

Anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L được quyền sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 7, toạ lạc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố A, phường A, tỉnh Tây Ninh).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với phần quyết định của bản án này.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biến động, thu hồi... hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Kim L phải chịu 14.014.000 (mười bốn triệu không trăm mười bốn nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Mai Hữu Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ M tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0012850 ngày 19-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

**Nơi nhận**:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA.TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 - TN;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Vui**