

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 80/2025/DS-ST

Ngày: 07-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đổi.

2. Ông Nguyễn Chí Lin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Sử Ngọc Quân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1349/2024/TLST-DS ngày 27/12/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Kim L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: F đường T, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (kế thừa văn phòng C1).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Mộng T- Chức vụ: Trưởng văn phòng.

(ông L, ông Đ, Văn phòng công chứng có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Kim L trình bày như sau:

Ngày 22/3/2023 ông Bùi Kim L có cho ông Phan Văn Đ vay số tiền là 1.000.000.000(một tỷ) đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 3%/ tháng. Để bảo đảm cho khoảng vay ông Đ có thể chấp cho ông 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI154550, thửa đất số 387, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Phan Văn Đ ngày 03/10/2017 và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho ông ngày 22/3/2023 số chứng thực 1279, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 (nay là văn phòng C)

Ngày 22/3/2023 ông đã giao đủ cho ông Đ 1.000.000.000(một tỷ) đồng tiền mặt.

Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 03 tháng, kể từ ngày 22/3/2023 L1 vay là 3%/tháng. Ngày trả lãi là vào ngày 22 hàng tháng.

Hợp đồng vay tiền giữa ông L và ông Đ được thỏa thuận và lập thành văn bản giấy mượn tiền có thể chấp tài sản.

Tuy nhiên, đến hạn của hợp đồng vay, ông Phan Văn Đ vẫn không thanh toán tiền lãi và gốc cho ông theo thỏa thuận tại hợp đồng vay tiền, mặc dù, ông L đã liên lạc và gặp trực tiếp, yêu cầu ông Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Đ vẫn cố tình né tránh và không thanh toán tiền vay gốc và lãi cho ông L.

Vì vậy, nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ với ông Bùi Kim L được văn phòng C2, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023.

- Buộc ông Phan Văn Đ phải trả cho ông Bùi Kim L số tiền còn nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ) đồng.

- Buộc ông Phan Văn Đ phải trả cho ông Bùi Kim L trả tiền lãi vay với mức lãi suất 1,667%/tháng tạm tính từ 23/3/2023 đến 26/8/2024 (ngày nộp đơn) là 285.612.667.000 đồng và tính lãi tiếp đến ngày tòa xét xử.

Ông L yêu cầu ông Đ phải thanh toán toàn bộ, một lần số tiền 1.285.612.667 đồng nêu trên cho ông ngay sau khi Bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Đ ông đang cất giữ bản chính, ông đồng ý trả lại cho ông Đ.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Phan Văn Đ trình bày:

Ngày 22/3/2023, do có nhu cầu vay tiền nên ông Đ nhờ người quen giới thiệu

đến ông Bùi Kim L. Sau đó, ông L và ông Đ có ký “*Văn bản thoả thuận giấy mượn tiền có thể chấp tài sản*”. Theo đó, ông L cho ông Đ vay số tiền 1.000.000.000 (*Một tỷ đồng*), thoả thuận miệng lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 03 tháng từ ngày 22/3/2023 đến ngày 22/6/2023, ông L yêu cầu ông Đ phải thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 387, tờ bản đồ số 5, diện tích 528m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo cho số tiền vay. Ông đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng tiền mặt từ ông L.

Đồng thời cùng ngày, ông L yêu cầu ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông toàn bộ phần đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C.) Mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng là để bảo đảm cho việc vay tiền và ông Đ cũng đã giao cho ông L bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CI 154550.

Từ khi vay đến nay ông chưa trả số tiền vay gốc và lãi nào cho ông L.

Nay ông Phan Văn Đ có ý kiến như sau:

- Đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1279, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) chứng nhận ngày 22/3/2023 đối với thửa đất nêu trên.

- Ông Đ đồng ý trả cho ông L số tiền đã vay 1.000.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm, tính từ ngày 22/3/2023 cho đến ngày tòa xét xử sơ thẩm.

- Ông yêu cầu ông L trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C kế thừa quyền và nghĩa vụ của văn phòng C1 trình bày như sau:

Vào ngày 22/3/2023, Công chứng viên – Trưởng Văn phòng C1 có ký vào một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 1279, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn Đ với nhận chuyển nhượng là ông Bùi Kim L, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 387, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 528m², đất ở nông thôn, đất tại ấp A, xã A huyện Đ, tỉnh Long An.

Như vậy, công chứng viên – Trưởng văn phòng C1 đã trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (như đã nêu trên).

Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ cho đến việc ký vào các Hợp đồng, công chứng viên – nguyên Trưởng văn phòng: Trần Hữu T1 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa vụ của công chứng viên đúng theo quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Cũng bằng văn bản này, Văn phòng C đề nghị quý Tòa khi giải quyết vụ án cho Văn phòng được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai

chứng cứ và xét xử của Tòa án các cấp.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Cả ông L và ông Đ đều thừa nhận ông Đ có vay của ông L tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (có Văn bản thỏa thuận ngày 22/3/2023). Hai bên đều thống nhất trình bày việc cho vay có tính lãi suất 3%/tháng. Thời hạn vay là 3 tháng (kể từ ngày 22/3/2023 đến ngày 22/6/2023).

Để đảm bảo khoản vay thì ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông L đối với thửa đất thửa đất số 387, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 528m², đất ở nông thôn, đất tại ấp A, xã A huyện Đ, tỉnh Long An để làm tin.

Nay hai bên thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Đ cũng đồng ý trả cho ông L số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất 1,67%/tháng, tính từ ngày 22/3/2023 cho đến nay nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

Ông Đ yêu cầu ông L trả lại cho ông bản chính giấy CNQSDĐ nêu trên là có căn cứ.

Từ những nhận định như trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: ông Bùi Kim L khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Phan Văn Đ có hộ khẩu thường trú và hiện nay đang có mặt tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh) nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là tòa án khu vực 3, tỉnh Tây Ninh) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: nguyên đơn ông Bùi Kim L, bị đơn ông Phan Văn Đ, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại Điều 228 BLTTDS.

[2] Về nội dung :

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023” giữa ông Phan Văn Đ với ông Bùi Kim L tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C):

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là Văn bản thỏa thuận ngày 22/3/2023 về việc cho vay, nội dung của hợp đồng thể hiện ông

Đ vay của ông L số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng (từ ngày 22/3/2023 đến ngày 22/6/2023). Bị đơn là ông Đ cũng thừa nhận việc vay giữa ông với ông L. Chữ ký và chữ viết giấy vay mượn tiền có thể chấp tài sản là chữ viết của ông Đ. Để đảm bảo khoản vay thì ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 528m², đất ở nông thôn, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa ông L với ông Đ là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Đồng thời, cả hai bên đương sự đều thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Căn cứ Điều 122, khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự (BLDS) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Đ là vô hiệu.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.2.1] Đối với số tiền vay 1.000.000.000 đồng:

Cả ông L và ông Đ thống nhất, ông Đ có vay của ông L số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận miệng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 03 tháng (từ ngày 22/3/2023 đến ngày 22/6/2023). Như vậy, đến nay, ông Đ vẫn chưa trả cho ông L số tiền đã vay là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, căn cứ vào Điều 466 BLDS, buộc ông Đ có trách nhiệm trả cho ông L số tiền gốc đã vay 1.000.000.000 đồng.

[2.2.2] Đối với số tiền lãi:

Xét thấy, cả ông L và ông Đ đều thống nhất, ông L cho ông Đ vay với lãi suất 3%/tháng, tuy nhiên, nay, cả ông L và ông Đ đều thống nhất quy về vay lãi suất 20%/ 1 năm tương đương 1,67%/tháng cho phù hợp với quy định của pháp luật theo Điều 468 BLDS, xét yêu cầu này là có căn cứ nên HĐXX ghi nhận. Cụ thể, số tiền lãi mà ông Đ phải trả cho ông L là 28 tháng 16 ngày (từ ngày 22/3/2023 đến 07/8/2025) $\times 1.000.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\% = 476.451.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông L tổng cộng số tiền số tiền là đồng 1.476.451.000 (một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn) đồng, trong đó tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 476.451.000 đồng.

[3] Ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 154550 do ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Phan Văn Đ ngày 03/10/2017.

[4] Từ những nhận định như trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là ông Phan Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 trên số tiền phải thanh toán là 1.476.451.000 đồng phải chịu án phí là 36.000.000đồng + (676.451.000 đồng x 3%) = 56.293.500 đồng.

300.000đồng án phí về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tổng cộng ông Đ phải chịu 56.593.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 3, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 288, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Kim L về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Phan Văn Đ.

- Buộc ông Phan Văn Đ có trách nhiệm trả cho ông Bùi Kim L số tiền số tiền là 1.476.451.000 (một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn) đồng, trong đó tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 476.451.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1279, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) chứng nhận ngày 22/3/2023 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 528m², đất ở nông thôn, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh)

3. Buộc ông Bùi Kim L trả lại cho ông Phan Văn Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 154550 do ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Phan Văn Đ ngày 03/10/2017.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 số tiền 56.593.500 (năm mươi sáu triệu năm trăm chín mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

- Hoàn trả cho ông Bùi Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.284.000 (hai mươi lăm triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004176 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về kháng cáo Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 3 Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phạm Văn Hảnh

