TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 2432/2025/DS-ST
Ngày: 24/12/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Rồi
2. Ông Thái Văn Sơn

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Tâm -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Bà Bùi Thị Thu - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 864/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 746/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 659/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu P, sinh ngày 18/10/1990; CCCD số: 080090008068, cấp ngày 12/8/2021, tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: Số 55, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh);

Có người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1942; CCCD số 080042002646, cấp ngày 28/6/2021, tại Cục QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: H, Tân H, Tân C, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ liên lạc: Số 167, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: 1/ Ông Phạm Đăng Đ, sinh ngày 26/5/1994; CCCD số: 079094025582, cấp ngày 22/12/2021, tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: Tổ 5, ấp 11, T, huyện C (nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

2/ Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1973; CCCD số: 079173020236, cấp ngày 25/4/2021, tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 31/34, đường Lê Thị Đ, ấp 3B, xã T, huyện Củ Chi (nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 3.1/ Bà Võ Thị C, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 31/34, đường Lê Thị Đ, ấp 3B, xã T, huyện C (nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

3.2/ Bà bà Võ Thị Mỹ L, sinh năm 1991; CCCD số: 080191003776, tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: Số 562, ấp S, thị trấn H, huyện Đ, Long An; Địa chỉ liên lạc: Số 55, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh);

Có người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1942; CCCD số 080042002646, cấp ngày 28/6/2021, tại Cục QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: Hội A, Tân H, Tân C, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ liên lạc: Số 167, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 07/10/2024, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 28/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông P trình bày:

Ngày 22/7/2022 ông P có cho ông Phạm Đăng Đ vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thời hạn vay 12 tháng lãi suất vay 2% tháng thỏa thuận miệng. Nhưng hai bên đã thống nhất lập vi bằng tại văn phòng Thừa Phát tại Hóc Môn và kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (viết tay) để đảm bảo nợ vay. Đồng thời, hai bên có lập giấy cho thuê nhà đối với căn nhà đảm bảo vay mỗi tháng là 1.200.000 đồng. Đến ngày 09/5/2023 số tiền vay thời hạn trả nợ còn 1 tháng thì bà Lê Thị Thu H (mẹ ông Đ) vay thêm 40.000.000 đồng do Võ Thị Mỹ L giao tiền tổng nợ lên đến 240.000.000 đồng, cam kết thời hạn trả sau 30 ngày tức vào ngày 09/6/2023 (kèm giấy viết tay).

Đến ngày 22/6/2023 số nợ đủ 12 tháng, ông P yêu cầu trả nợ nhưng ông Đ, bà H không trả và cũng không đóng lãi từ đó đến nay. Nợ gốc và nợ lãi đã lên đến hơn 300.000.000 đồng. Cụ thể: 240.000.000đ + (240.000.000đ x 2% x 17 tháng) = 321.600.000 đồng.

Tại đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25/02/2025, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 giữa nguyên đơn với ông Phạm Đăng Đ. Tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022. Tuyên buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H liên đới trách nhiệm có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn một lần số tiền nợ gốc và lãi là 321.600.000 đồng.

Tại phiên Toà nguyên đơn xác định: Thực tế, từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê nhà cho đến nay phía bị đơn vẫn đang thực tế cư trú

và sinh sống trên căn nhà này. Việc hai bên ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 và hợp đồng thuê nhà ngày 22/7/2022 chỉ là hình thức giả cách của hợp đồng cho vay tiền. Nguyên đơn đã cho bị đơn vay tổng cộng số tiền 240.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền từ ngày 09/6/2023. Từ lúc ký hợp đồng cho thuê nhà với giá thuê mỗi tháng là 1.200.000 đồng đến nay, phía bị đơn cũng chưa trả cho nguyên đơn bất kỳ số tiền thuê nào.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 giữa nguyên đơn với ông Phạm Đăng Đ. Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022. Tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023. Buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H liên đới trách nhiệm có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn một lần số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Đơn khởi kiện, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện; Bản tự khai; Văn bản thoả thuận ngày 22/7/2022; Vi bằng ngày 22/7/2022; Biên bản giao nhận tiền ngày 22/7/2022; Hợp đồng thuê nhà ngày 22/7/2022; Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/10/2024; Bản vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp; Giấy mượn tiền ngày 09/5/2023; Căn cước công dân của ông N.

Bị đơn ông Phạm Đăng Đ, bà Lê Thị Thu H vắng mặt mặc dù đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ và không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Lê Thị Thu H, ông Phạm Đăng Đ là cháu ngoại của bà. Phạm Đăng Đ là con ruột của Lê Thị Thu H. Hiện Lê Thị Thu H bị đổ nợ và đi đâu bà không biết còn Đức vẫn còn sinh sống và cư trú tại nhà với bà nhưng hôm nay Đ đi làm không có ở nhà. Hiện bà đang cư trú trên căn nhà đang tranh chấp với H và Đ. Căn nhà và công trình xây dựng này do bà xây dựng. Nay ông P khởi kiện H, Đ thì bà không có ý kiến gì, do bà tuổi cao sức yếu nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án. Bà C không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ L có người đại diện theo ủy quyền ông N trình bày: Bà L là vợ ông Nguyễn Hữu P. Số tiền ông P cho ông Đ, bà H vay là tài sản chung của vợ chồng bà L. Bà thống nhất như toàn bộ lời khai của chồng bà tại Tòa. Bà yêu cầu ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H liên đới trách nhiệm có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay. Bà L cung cấp tài liệu chứng cứ: Hợp đồng uỷ quyền ngày 03/3/2025.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ các Điều 116, 124, 131, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở ngày 22/7/2022 giữa Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ. Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà giữa Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022. Tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023, buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H có trách nhiệm liên đới trả cho Nguyễn Hữu P số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay.

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

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; xét thấy bị đơn có nơi cư trú tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi (nay là xã Phú Hòa Đông), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Đ, bà H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P yêu cầu: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 giữa Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ. Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà giữa Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2023. Tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023. Buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H có trách nhiệm liên đới trả cho Nguyễn Hữu P số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định:

Ngày 22/7/2022, ông Nguyễn Hữu P có cho ông Phạm Đăng Đ vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Nhưng hai bên đã thống nhất lập vi bằng tại văn phòng Thừa Phát tại Hóc Môn và kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và nhà ở viết tay; đối với phần diện tích đất 40m^2, thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi (nay là xã Phú Hòa Đông), Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Tường gạch, mái tole, nền gạch, nhà 01 trệt, 01 gác lửng; theo Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01643, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 01/11/2010, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Đ ngày 14/4/2017. Đồng thời, cùng ngày 22/7/2022, hai bên có lập Hợp đồng cho thuê nhà, theo đó bên ông P cho ông Đ thuê lại căn nhà cấp 4 (diện tích ngang 4 mét x dài 10 mét) mà hai bên đã ký thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng nêu trên; với giá thuê mỗi tháng là 1.200.000 đồng. Thực tế gia đình ông Đ, bà H và bà C hiện đang cư trú trên căn nhà này.

Đến ngày 09/5/2023 số tiền vay thời hạn trả nợ còn 1 tháng thì bà Lê Thị Thu H (mẹ ông Đ) có thỏa thuận vay thêm ông P số tiền 40.000.000 đồng (do Võ Thị Mỹ L là vợ ông P) giao tiền cho bà H. Bà H cam kết đến ngày 09/6/2023, bà và con bà là Đ sẽ hoàn trả đủ số tiền 240.000.000 đồng cho ông P. Trường hợp, bà và con bà là Đ không giải quyết trả số tiền trên thì bên cho mượn tiền hoàn toàn sử dụng căn nhà trên. Thực hiện nội dung cam kết giữa 02 bên phía ông Đ, bà H đã nhận đủ số tiền vay 240.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày là đúng.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận tiền lãi cho vay là 2%/tháng, tuy nhiên chỉ thỏa thuận miệng chứ không ghi trong hợp đồng và việc lập hợp đồng cho thuê nhà với giá thuê mỗi tháng là 1.200.000 đồng là hình thức bị đơn trả lãi tiền vay. Từ ngày ký hợp đồng thuê nhà đến nay, phía bị đơn cũng chưa trả cho nguyên đơn bất kỳ số tiền thuê nhà nào và hiện phía bị đơn vẫn đang cư trú nhà đất trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định do các bên không ghi nhận thỏa thuận tiền lãi trong hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định đây là hợp đồng cho vay không có lãi. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bị đơn bà H, ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C đã được Toà án đã triệu tập hợp lệ đến Toà để giải quyết vụ kiện nhưng không đến và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là có cơ sở.

[2.2] Xét Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; đối với phần diện tích đất 40m^2, thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi (nay là xã Phú Hòa Đông), Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng cho thuê nhà giữa Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022. Xét thấy, việc các bên ký thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ở ngày 22/7/2022 và thỏa thuận ký Hợp đồng thuê nhà ngày 22/7/2022; là giả cách nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tiền giữa các bên. Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"..khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm 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".

Xét giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023.

Việc bà H ký giấy mượn thêm số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 09/5/2023 và cam kết trong hạn 30 ngày, bà và con bà là Nguyễn Đăng Đ sẽ trả đủ số tiền nợ 240.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét thấy, thỏa thuận của các bên là hợp pháp và phù hợp quy định của pháp luật, nguyên đơn yêu cầu bị đơn gồm ông Đ và bà H có trách nhiệm liên đới trả nợ là phù hợp.

[2.3] Về hậu quả pháp lý khi tuyên giao dịch dân sự vô hiệu

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự:*"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 giao dịch dân sự được xác lập...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…Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền".*

Do hai bên ký Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; đối với phần diện tích đất 40m^2, thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi (nay là xã Phú Hòa Đông), Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng cho thuê nhà cùng vào ngày 22/7/2022 nhằm mục đích giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa các bên. Phía bị đơn đã nhận đủ tiền vay, vẫn đang cư trú trên căn nhà đã thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng cho nguyên đơn và phía nguyên đơn cũng thực tế chưa nhận nhà đất và cũng không cư trú trên căn nhà này. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn trả tiền vay là phù hợp.

[2.4] Xét thấy, ông P và bà L cùng thừa nhận số tiền 240.000.0000 đồng cho bị đơn vay là tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả; Hội đồng xét xử thấy phù hợp nên ghi nhận.

[2.5] Về lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc 240.000.000 đồng tính từ ngày 09/6/2023 đến nay.

Lãi suất chậm trả từ 09/6/2023 đến ngày 24/12/2025 là: (30 tháng 15 ngày x 10%/năm) x 240.000.000 đồng = 60. 968.301 đồng.

[3] Từ những phân tích trên trên; Căn cứ các Điều 116, 124, 131, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Xét cần buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H có trách nhiệm liên đới trả cho Nguyễn Hữu P, bà Võ Thị Mỹ L số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả trên nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay là 60. 968.301 đồng, tổng cộng là 300.968.301 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và không yêu cầu bị đơn hoàn trả. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án; xét thấy đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn theo quy định.

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 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn vào các Điều 116, 124, 131, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ vào các Điều 6, 7a, 7b, 26, 30, 31 và 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P về việc yêu cầu: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 giữa ông Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ; tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022; tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H ngày 09/5/2023; buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thi Thu H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu P số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay.

2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở viết tay ngày 22/7/2022 giữa ông Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Hữu P với ông Phạm Đăng Đ lập ngày 22/7/2022 là vô hiệu. Tuyên công nhận giấy mượn tiền viết tay của bà Lê Thị Thu H lập ngày 09/5/2023.

Buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thị Thu H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Mỹ L số tiền tổng cộng là 300.968.301 đồng (ba trăm triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm lẻ một đồng). Bao gồm: Nợ gốc là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả trên số nợ gốc tính từ ngày 09/6/2023 đến nay là 60.968.301 đồng (sáu mươi triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm lẻ một đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thị Thu H có trách nhiệm trả lãi cho ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Mỹ L với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được

vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày ông Phước và bà Linh có đơn yêu cầu thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thị Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.048.415 đồng (mười lăm triệu không trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm mười lăm đồng).

Buộc ông Phạm Đăng Đ và bà Lê Thị Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu P số tiền tạm ứng án phí là: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016688 ngày 15/11/2024; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016687 ngày 15/11/2024; 8.040.000 đồng (tám triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016686 ngày 15/11/2024; của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn là ông Đ, bà H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà C vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

Hà Thị Xuân Lan