TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 336/2026/DS-ST
Ngày: 04-9-2026

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Diệp Ngọc Dinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 558/2026/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 542/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1992; Căn cước công dân số: 074092001142; địa chỉ: Số A, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Họa M, sinh năm 2002; địa chỉ: Số G, tổ B, ấp C, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 30/3/2026); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Tấn L, sinh năm 1955; Căn cước công dân số: 074055002793; địa chỉ: Số A Đại Lộ B, tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/6/2026); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1987; Căn cước công dân số: 074087003395; địa chỉ: Số I, tổ C, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trung T1: Bà Đoàn Thị Họa M, sinh năm 2002; địa chỉ: Số G, tổ B, ấp C, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2026); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: Số A, Đại lộ B, khu phố D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1: Ông Nguyễn Văn H1 – Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngày 06/7/2016, ông Nguyễn Khắc H cho ông Lê Tấn L vay 200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, hai bên thỏa thuận khi nào ông H yêu cầu thì ông L trả lại, việc vay tiền có làm giấy nợ. Ông L đã trả lãi cho ông H đến ngày 04/10/2023. Ngày 05/10/2023, ông L vay ông H thêm 100.000.000 đồng. Hai bên ký lại hợp đồng vay tiền mới là 300.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng.

Để bảo đảm cho việc trả nợ, ông H và ông L thỏa thuận là ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Sau đó, ông H nhờ ông Nguyễn Trung T1 (anh ruột của ông H) đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C.

Từ ngày 05/10/2023 đến nay, ông L không trả lãi cho ông H. Ngày 14/3/2026, ông H đến nhà ông L thông báo yêu cầu ông L trả nợ gốc và lãi, nhưng đến nay ông L không trả cho ông H được khoản tiền nào.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016, số công chứng 005905, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) đối với diện tích đất 167,2m^2, thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 268987, số vào sổ: CH 00933 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Tấn L ngày 04/01/2011 giữa ông Lê Tấn L và ông Nguyễn Trung T1 vô hiệu.

Buộc ông Lê Tấn L trả cho ông Nguyễn Khắc H 300.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi từ ngày 05/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 131.947.480 đồng. Tổng cộng ông L phải trả cho ông H là 431.947.480 đồng.

Buộc ông Lê Tấn L tiếp tục trả lãi theo quy định của pháp luật kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông L trả hết nợ cho ông H.

- *Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Thống nhất như nguyên đơn trình bày về thời gian, số tiền vay, tiền lãi và số nợ gốc và lãi. Để đảm

bảo cho khoản vay, ông L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 cho ông Nguyễn Trung T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C. Do khó khăn về kinh tế, nên ông L chưa trả được nợ cho ông H.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông L đồng ý tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng công chứng Sở Sao giữa ông Lê Tấn L và ông Nguyễn Trung T1 vô hiệu; ông L đồng ý trả cho ông H 300.000.000 đồng nợ gốc và toàn bộ tiền lãi theo yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T1 trình bày:* Ông T1 và ông H là anh em ruột với nhau. Ông T1 được biết ông H có cho ông L vay 300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ông L trả nợ, ông H nhờ ông T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C. Do ông T1 chỉ là người ký hợp đồng theo yêu cầu của ông H, nên ông T1 không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến tranh chấp giữa các bên. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông T1 đồng ý tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C vô hiệu.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng C1 nhận thấy tranh chấp giữa các bên là quan hệ dân sự, nên đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định Luật công chứng 2014, Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan để tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 06/7/2016 và ngày 05/10/2023, ông L vay của ông H 300.000.000 đồng theo "Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo" ngày 05/10/2023. Để đảm bảo cho việc trả nợ, ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C. Ngày 14/03/2026, ông H đến nhà ông L gửi thông báo yêu cầu trả nợ, nhưng ông L không trả cho ông H được khoản tiền nào.

Tại Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2023 thể hiện: Ông H cho ông L vay 300.000.000 đồng, không ghi lãi suất, nhưng các bên thừa nhận việc vay tiền có lãi 01%/tháng, hợp đồng không ghi thời hạn trả nợ, nên hợp đồng vay tiền được xác định là hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi. Hợp đồng vay tiền được lập thành văn bản, các bên giao kết tự nguyện, nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thống nhất ông L còn nợ ông H 300.000.000 đồng tiền gốc, nên ông H khởi kiện yêu cầu ông L trả nợ gốc 300.000.000 đồng là đúng quy định tại Điều 469 Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn thấy: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, nên phải có nghĩa vụ trả lãi theo quy định, các khoản lãi nguyên đơn yêu cầu được bị đơn chấp nhận, đúng quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C vô hiệu: Xét thấy, các bên thống nhất xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông L là để đảm bảo cho việc ông L trả 300.000.000 đồng cho ông H, chứ không phải là chuyển nhượng đất trên thực tế và ông H nhờ ông T1 thay mình ký hợp đồng với ông L. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản, nên bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Do bị đơn chưa chuyển giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không có cơ sở giải quyết.

Từ phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Tấn L cư trú tại: Số A Đại Lộ B, tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Ông H và ông L đều thống nhất với nhau về việc ông L vay của ông H 300.000.000 đồng với mức lãi suất là 01%/tháng theo "Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo" ngày 05/10/2023; ông H, ông L và ông T1 đều thống nhất với nhau về việc ông H nhờ ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng công chứng Sở Sao là để bảo đảm cho việc trả nợ, không phải là chuyển nhượng đất thật. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Để che giấu cho giao dịch vay tiền giữa ông H và ông L, ông H nhờ ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị

vô hiệu do giả tạo. Do ông L chưa chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H và các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nên không đặt ra giải quyết. Như vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016 của Văn phòng C vô hiệu là đúng quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét, yêu cầu bị đơn trả nợ gốc của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Do ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ông H khởi kiện yêu cầu ông L trả 300.000.000 đồng nợ gốc là đúng quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét, yêu cầu bị đơn trả lãi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Mức lãi suất mà ông H yêu cầu ông L trả không vượt quá mức lãi suất được quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; đồng thời, ông L cũng đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của ông H. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu ông L trả tiền lãi từ ngày 05/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng 131.947.480 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên về chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 95, 147, 227, 228, 238, 266, 271, 273, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 163, 357, 463, 466, 468 và 469 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14Ủy 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 ông Nguyễn Khắc H đối với bị đơn ông Lê Tấn L về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản";

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2016, số công chứng 005905, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) đối với diện tích đất 167,2m^2, thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố

Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 268987, số vào sổ cấp GCN: CH00933 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Tấn L ngày 04/01/2011 (cập nhật thông tin ngày 29/6/2015) giữa ông Lê Tấn L và ông Nguyễn Trung T1 vô hiệu.

Buộc ông Lê Tấn L trả cho ông Nguyễn Khắc H tổng số tiền tính đến ngày 04/9/2026 là 431.947.480 đồng (bốn trăm ba mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi đồng) trong đó: Nợ gốc 300.000.000 đồng và nợ lãi 131.947.480 đồng.

Kể từ ngày 05/9/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Tấn L được miễn.

Trả lại cho ông Nguyễn Khắc H số tiền 10.369.000 đồng (mười triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0024125 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được 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, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 15-TP.Hồ Chí Minh;
- THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Văn Trường