TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Bản án số: 56/2025/DS-ST Ngày 14 tháng 5 năm 2026 V/v "Tranh chấp hợp vay tài sản"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Phượng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Chương; Bà Văn Thị Ngọc Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 370/2025/TLST-DS ngày 19/11/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐ-HPT ngày 28/4/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Công T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy T1, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Thôn S, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo giấy ủy quyền số 7466/2025/CCGD ngày 03/12/2025). (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Ngô Gia L, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số F đường S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Phạm Công T và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thúy T1 trình bày:

Ngày 04/7/2024, ông T và ông L cùng ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 07, diện tích số 115.7m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố V (nay là phường R, TP .), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là hợp đồng giả cách nhằm

che giấu Hợp đồng vay tài sản. Theo đó, ông T cho ông L vay số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) để ông L đáo hạn ngân hàng TMCP Q, sau khi đáo hạn Ngân hàng xong ông L sẽ làm hồ sơ vay tiền Ngân hàng để trả số tiền vay nêu trên cho ông T. Tuy nhiên, sau khi ông L đáo hạn xong thì ông L không vay được tiền của Ngân hàng TMCP Q nên không có tiền để trả cho ông T.

Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông L trả số tiền 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) nhưng đến nay ông L chưa trả tiền vay cho ông T. Nay, ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 giữa ông T và ông L vì đây là hợp đồng giả cách, yêu cầu ông L trả số tiền đã vay là 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng), không yêu cầu ông L phải trả lãi suất.

Ngoài ra, ông T xác nhận số tiền số tiền 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) cho ông L vay là tiền riêng của ông T, không phải là tiền chung của vợ chồng ông T, bà T2. Đồng thời bà Bùi Thị T2 có làm giấy cam kết tài sản riêng ngày 15/01/2026, bà T2 xác nhận số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) của ông T cho ông L vay là tiền riêng của ông T không phải tài sản chung của vợ chồng. Ông T chỉ cho riêng ông L vay không liên quan đến vợ ông L.

(Các BL 03, 08, 31, 41)

*2. Tại bản tự khai ngày 08/12/2025, Biên bản hòa giải ngày 09/01/2026 bị đơn ông Ngô Gia L trình bày: Ông L và ông T làm ăn qua lại với nhau, ông L thường xuyên vay tiền của ông T để đáo hạn ngân hàng. N*gày 04/7/2024, ông L và ông T cùng ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 07, diện tích số 115.7m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố V (nay là phường R, TP .), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản. Theo đó, ông T cho ông L vay số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) để ông L đáo hạn ngân hàng TMCP Q. Do tình hình kinh tế khó khăn, nên ông L chưa có tiền trả nợ cho ông T. *(Bl 26, 31)*

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng các thủ tục tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng thủ tục tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành đúng thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định ngày 04/7/2024, ông T và ông L cùng ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 07, diện tích số 115.7m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố V (nay là phường R, TP .), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông L đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản. Như vậy có căn cứ khẳng định ông T cho ông L vay số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) để ông L đáo hạn ngân hàng TMCP Q. Đây là sự thật được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 do vô

hiệu vì giả tạo, buộc ông L phải trả cho ông T số tiền vay 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng). Ông T không yêu cầu ông L phải trả lãi suất nên đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Ngô Gia L có địa chỉ tại số F đường S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T yêu cầu ông L trả số tiền vay được thực hiện thông qua "Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 cho ông T nợ theo "Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc" ngày 30/5/2023 nên được xác định lại quan hệ về "Tranh chấp vay tài sản" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, năm 2020, năm 2025).

[1.2] Bị đơn ông Ngô Gia L vắng mặt nhưng đã có bản tự khai và đã được triệu tập hợp lệ hai lần, nên tiến hành giải quyết vắng mặt ông L theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2019, năm 2020, năm 2025).

Đối với bà Bùi Thị T2 là vợ ông T xác nhận tiền cho ông L vay 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) là tiền riêng của ông T không phải là tài sản chung của vợ chồng, bà T2 không có ý kiến yêu cầu. Vì vậy, không đưa bà T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T yêu cầu ông L trả số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng): Ngày 04/7/2024, ông T và ông L cùng ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 07, diện tích số 115.7m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố V (nay là phường R, TP .), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Ông T thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản giữa ông T và ông L. Theo đó, ông T cho ông L vay số tiền 583.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) để ông L đáo hạn ngân hàng TMCP Q. Chính ông L cũng thừa nhận giữa ông L và ông T thực tế không thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 07 nêu trên, Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Ông L xác nhận số tiền 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) được ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là tiền ông L vay của ông T để đáo hạn ngân hàng. Như vậy, cả ông T và ông L đều thừa nhận đây là giao dịch vay tài sản, ông T cho ông L vay số tiền như nêu trên, đến nay ông L vẫn chưa trả cho ông T. Vì vậy, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là sự thật đã được các bên nguyên đơn ông T và bị đơn ông L thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Vì vậy, Hội xét xử xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 là giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản, do đó ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc

ngày 04/7/2024, yêu cầu ông L phải trả cho ông T số tiền vay 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng) là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 do vô hiệu vì giả tạo, buộc ông L phải trả cho ông T số tiền vay 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng).

[3] Ông T không yêu cầu ông L trả lãi suất vay đối số tiền vay 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng). Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về lãi suất vay.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận là 27.320.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 2 Điều 227, Điều 92, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đơi, bổ sung năm 2019, năm 2020, năm 2025); Điều 124, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Công T đối với bị đơn ông Ngô Gia L.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2024 giữa ông Phạm Công T và ông Ngô Gia L vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Ngô Gia L phải trả cho ông Phạm Công T số tiền vay là 583.000.000đ (Năm trăm tám mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Gia L phải nộp số tiền là 27.320.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Công T đã nộp là 13.600.000đ (Mười ba triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0038606 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét

xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Ngô Thị Phượng

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ CHí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 11, TP. HCM
- Phòng THADS Khu vực 11, TP. Hồ CHí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.