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

Số: 328/2025/DS-ST
Ngày: 29-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và Hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Hai

2. Ông Huỳnh Văn Phát.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 844/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh D

Địa chỉ: 253/2 T, Phường 5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Anh T

Địa chỉ: 321/24 P, Phường 15, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt lúc tuyên án)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Hồ Tuấn A (Vắng mặt)

Địa chỉ: 508/4 C, Phường 11, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

- Ông Thân Đức H (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 449/5 L, Phường 5, quận B, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Minh D trình bày:

Ngày 06/11/2020 ông Nguyễn Minh D có cho ông Trần Anh T vay số tiền 2.000.000.000 đồng thời hạn 3 tháng với lãi suất 3%/tháng (60.000.000 đồng/tháng). Để đảm bảo khả năng trả nợ, ông T đồng ý bán căn nhà số 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D với giá 2.000.000.000 đồng. Ông T cũng đã nhận đủ số tiền trên qua tài khoản tên Võ Hồ Tuấn A do ông T yêu cầu chuyển. Tổng tiền lãi mà ông D nhận được tính đến tháng 11/2022 là 840.000.000 đồng, sau đó thì ông T không trả nữa. Do ông T không trả lãi theo thỏa thuận nên ông D đã đóng thuế và đã được cập nhật sang tên căn nhà số 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 29/11/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1206 cấp ngày 25/7/2012, nhưng ông T vẫn chưa giao nhà.

Thực chất hợp đồng mua bán nhà 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Ông D và ông T ký hợp đồng thuê nhà trên trong đó hai bên thỏa thuận ông T vay của ông D số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng (=60.000.000 đồng) làm hợp đồng công chứng mua bán căn nhà 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh để làm tin. Nhu cầu vay là 03 tháng tính từ ngày 06/11/2020, nếu ông T không đóng lãi quá 03 tháng thì ông D được quyền bán căn nhà nêu theo giá thị trường. Sau khi trừ tiền gốc và lãi, ông D sẽ hoàn lại tiền dư cho ông T.

Do đó, ông Nguyễn Minh D yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Anh T trả số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh theo quy định là 20%/năm tính từ ngày 06/11/2020 và ông D sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Nguyễn Minh D yêu cầu ông Trần Anh T trả số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng cùng lãi suất tính từ ngày 06/11/2020 đến hôm nay 29/4/2025 là 1.792.876.712 đồng. Do ông T đã trả 840.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền lãi ông T còn phải trả là 952.876.712 đồng và ông D sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T.

Tại bản khai ngày 18/3/2024 cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Trần Anh T xác nhận ông đứng vay dùm cho ông Võ Hồ Tuấn A số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng bằng hình thức làm hợp đồng mua bán căn 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T đứng tên sở hữu cho ông D. Đồng thời hai bên làm thêm 01 bản thỏa thuận tay về việc vay tiền và hợp đồng mua bán nhà như lời trình bày của ông D. Ông D đã chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng từ tài khoản Techcombank của ông Thân Đức H sang cho ông Võ Hồ Tuấn A, đồng thời ông D đã nhận trước 01 tháng tiền lãi là 60.000.000 đồng. Ngày 25/6/2022 ông D có hẹn ông T và ông Võ Hồ Tuấn A về việc trả nợ vay theo thuận thỏa. Từ tháng 7/2023 đến nay ông

Võ Hồ Tuấn A không thực hiện việc trả lãi cho ông D và ông Anh cố tình né tránh nên ông T cũng không liên lạc được với ông Anh. Ông T đã làm đơn tố cáo ông Anh có hành vi chiếm đoạt số tiền 8.254.000.000 đồng thông qua việc mạo danh Công an để vay mượn tiền tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh và được Thông báo tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin về tội phạm vào ngày 18/10/2024.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh D, ông Trần Anh T đồng ý trả tiền gốc và lãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Thân Đức H trình bày:* Vào ngày 06/11/2020 ông Nguyễn Minh D có nhờ ông chuyển khoản vào tài khoản 2778888888 (VO HO TUAN ANH) số tiền 1.940.000.000 đồng, nhiều lần trong 01 ngày. Sau đó ông Anh chuyển khoản lại cho ông H nhiều lần, tổng số tiền 780.000.000 đồng và ông H đã đưa lại tiền cho ông D. Ông H xác nhận chỉ chuyển dùm và nhận dùm cho ông D.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập ông Võ Hồ Tuấn A nhiều lần nhưng ông Anh đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt giấy triệu tập đối với ông Anh theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, mục đích xác lập hợp đồng mua bán nhà để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền ngày 06/11/2020. Nay mục đích không đạt được nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả toàn bộ tiền vay và lãi là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Minh D khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Trần Anh T, cư trú tại 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồ Tuấn A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Anh.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về Hợp đồng mua bán nhà:

Căn cứ sự thừa nhận của các bên phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên đều thống nhất xuất phát từ việc bị đơn vay tiền của nguyên đơn, để cam kết trả nợ, bị đơn đã tự mình viết thỏa thuận *"Ông T vay của ông D số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, làm hợp đồng công chứng mua bán sang cho ông D để làm tin (Căn nhà 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận)"*. "*Nhu cầu vay là 03 tháng, tính từ ngày 06/11/2020. Nếu quá thời hạn nêu trên, 2 bên thương lượng lại về phương án trả nợ vay. Trường hợp ông T không đóng lãi vay quá 3 tháng, ông D được quyền bán căn nhà nêu trên cho bên khác theo giá thị trường. Số tiền dư (sau khi trừ tiền vay + lãi vay) ông D hoàn trả lại cho ông T"*. Thực tế giữa hai bên không có việc mua bán, cho đến nay ông T vẫn chưa bàn giao nhà cho ông D. Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên ông D đã thực hiện thủ tục cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1206 vào ngày 29/11/2021. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh vào ngày 06/11/2020 giữa ông Nguyễn Minh D và ông Trần Anh T nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc ông D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1206 cấp ngày 25/7/2012 cho ông T.

Ông Nguyễn Minh D, ông Trần Anh T được quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về Hợp đồng vay tài sản

Ông Trần Anh T xác nhận vay của ông Nguyễn Minh D số tiền 2.000.000.000 đồng với mức lãi suất là 3%/tháng, từ ngày 06/11/2020. Do đó ông D yêu cầu ông T trả lại tiền gốc 2.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về mức lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng vượt quá mức lãi suất tối đa (20%/năm = 1,666%/tháng) theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Số tiền lãi ông T phải trả cho ông D từ ngày 06/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 4 năm 10 tháng 24 ngày, tương đương với số tiền lãi là 1.792.876.712 đồng. Ông T thừa nhận đã trả số tiền lãi là 840.000.000 đồng, vậy số tiền lãi ông T còn phải trả cho ông D là 952.876.712 đồng.

Tổng cộng ông T phải trả cho ông D số tiền 2.952.876.712 đồng (Trong đó gốc là 2.000.000.000 đồng và lãi là 1.792.876.712 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần Anh T khai vay tiền dùm cho ông Võ Hồ Tuấn A. Trong vụ án này, ông Trần Anh T không có yêu cầu đối với ông Võ Hồ Tuấn A nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh D được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, thì ông Trần Anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Nguyễn Minh D:

- Buộc ông Trần Anh T trả cho ông Nguyễn Minh D số tiền 2.952.876.712 *(Hai tỷ chín trăm năm mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai)* đồng (Trong đó gốc là 2.000.000.000 đồng và lãi là 952.876.712 đồng).

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 011241 ngày 06/11/20220 của Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương Liên vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Minh D trả lại cho ông Trần Anh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1206 cấp ngày 25/7/2012.

- Ông Nguyễn Minh D, ông Trần Anh T được quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 321/24 P, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 91.057.543 *(Chín mươi mốt triệu không trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi ba)* đồng.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Minh D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 *(Ba mươi sáu triệu)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022373

ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 20%/năm.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- CC THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út