

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 154/2026/DS-ST

Ngày: 03-8-2026

V/v tranh chấp về hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Tuyết

2. Ông Trần Đình Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung – Kiểm sát viên

Vào ngày 03 tháng 8 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 526/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh Th, sinh năm: 1995 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 57 Lê Thánh Tông, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Thu Tr, sinh năm: 1990 và/hoặc bà Nguyễn Ngọc Bảo A, sinh năm: 1986 (văn bản uỷ quyền lập ngày 07/01/2026) (bà Trang có mặt)

Địa chỉ: 57 Lê Thánh Tông, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Văn H, sinh năm: 1990 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 sinh năm: 1995 (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: Khu phố Lam Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1988 (vắng mặt không lý do)

Địa chỉ: Khu phố Mỹ Tân, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng công chứng Trần Q (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 81 ấp 6, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/11/2025, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 12/01/2026, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/3/2026 của nguyên đơn ông Trần Minh Th và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị Thu Tr trình bày:

Ông Trần Minh Th với ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 có mối quan hệ bạn bè quen biết nhau. Vào tháng 10 năm 2023 ông H, bà Th1 có liên hệ với ông Th để vay ông Th số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Mục đích của khoản vay là để bà Th1 có thêm vốn mở rộng kinh doanh, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 25/10/2023 đến ngày 24/4/2024, lãi suất vay 2%/tháng, tương ứng phải trả 12.000.000 đồng tiền lãi. Việc vay mượn giữa hai bên không lập hợp đồng vay tiền.

Để đảm bảo cho khoản vay ông H, bà Th1 có thể chấp cho ông Th phần đất có diện tích 436,8m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 131 tại phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh). Các bên thống nhất không lập hợp đồng thế chấp tài sản mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 25/10/2023 giữa ông Th với bà Th1 có người đại diện theo uỷ quyền của bà Th1 là bà Nguyễn Thị H cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Trần Q. Ông Th đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th1

Phần đất thế chấp này bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng uỷ quyền lập ngày 15/3/2023 giữa bà Th1 và bà H. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023 ông Th trực tiếp ký với bà Nguyễn Thị H.

Thực hiện hợp đồng vay, ông Th đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bà Th1 và ông H vào ngày 25/10/2023. Trong khoảng thời gian vay 6 tháng theo thoả thuận thì ông H, bà Th1 đã trả cho ông Th được 36.000.000 đồng tiền lãi. Hết thời hạn 06 tháng theo hợp đồng vay ông H, bà Th1 không trả cho ông Th bất cứ khoản tiền lãi và tiền gốc nào. Đến ngày 05/4/2025 giữa ông H, bà Th1 với ông Th đã cùng nhau ký biên bản xác nhận và cam kết trả nợ nhằm xác nhận lại nội dung ông Th đã cho ông H và bà Th1 vay số tiền 600.000.000 đồng và việc cam kết trả nợ của ông H, bà Th1 cho ông Th đối với số tiền này kể từ sau ngày 05/4/2025. Tuy nhiên, ông H, bà Th1 không thực hiện đúng thoả thuận trả nợ theo cam kết ngày 05/4/2025.

Bà đại diện ông Th xác định ông Th cho bà Th1 và ông H cùng vay số tiền 600.000.000 đồng, mặc dù tại biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 tên của bà Th1 được ghi ở mục Bên C (BÊN BẢO LÃNH) nhưng thực tế bà Th1 ký tên vào phần bên vay tại trang 4 của biên bản xác nhận và mục đích vay vốn là để nhằm hỗ trợ cho bà Th1 mở rộng vốn kinh doanh do đó, bà Th1 có biết và có sử dụng số tiền vay này.

Ông H và bà Th1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ông Th, ông Th đã nhiều lần liên hệ ông H và bà Th1 yêu cầu ông H và bà Th1 phải trả cho ông Th số tiền vay và tiền lãi nhưng ông H và bà Th1 đều né tránh và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông H.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023 giữa ông Th với bà Th1 có người đại diện theo uỷ quyền là bà H chỉ nhằm mục đích thế chấp cho khoản vay. Việc này ông Th nhận thấy trái quy định của pháp luật

Do đó bà đại diện ông Th yêu cầu Toà án

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh Th và bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng Công chứng Trần Q, số công chứng 3317, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/10/2023 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 011897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19/5/2021 là vô hiệu.

- Yêu cầu Toà án hủy bỏ biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 giữa ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 với ông Trần Minh Th.

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 hoàn trả cho ông Trần Minh Th số tiền nợ gốc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng)

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 phải trả tiền lãi tại hợp đồng vay tính từ ngày 25/10/2023 đến ngày 24/4/2024, theo mức lãi suất 20%/năm đối với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) là 59.835.616 đồng (năm mươi chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng) do ông H, bà Th1 đã thanh toán số tiền lãi 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng), nên số tiền lãi còn phải thanh toán là 23.835.616 đồng (hai mươi ba triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng).

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 25/4/2024 cho đến khi bản án quyết định của Toà án có hiệu lực pháp lực, tạm tính đến ngày 18/3/2026 (693 ngày) là 113.835.616 đồng (một trăm mười ba triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng).

Ông Th sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th1 sau khi ông H và bà Th1 thanh toán hết gốc lãi cho ông Th.

Ngoài ra ông Th không có ý kiến yêu cầu gì khác

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Sau khi ký biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 thì ông H và bà Th1 đã trả được cho nguyên đơn số tiền gốc 30.000.000 đồng. Do đó, số tiền gốc còn lại chưa thanh toán là 570.000.000 nên tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc 570.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn còn lại chưa trả là 23.835.616 đồng, tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 25/4/2024 đến ngày 03/8/2026 (tương ứng 830 ngày) trên số tiền gốc 570.000.000 đồng là 129.616.438 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 723.452.054 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi bốn đồng). Đối với các yêu cầu còn lại nguyên đơn giữ nguyên.

Tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Văn H trình bày:

Ông và ông Trần Minh Th có mối quan hệ bạn bè ngoài xã hội với nhau. Ngày 25/10/2023 ông và bà Nguyễn Thị H có vay của ông Trần Minh Th số tiền 600.000.000 đồng (mỗi người 50% khoản vay), vay không có thời hạn, lãi suất thỏa thuận 24%/năm tương ứng mỗi tháng 12.000.000 đồng tiền lãi. Khi vay giữa ông, bà H với ông Th không thực hiện việc ký hợp đồng vay mà bà H đã thay mặt bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 (vợ của ông) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023. Ông không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc ông và bà H cùng vay số tiền 600.000.000 đồng của ông Th.

Thực hiện hợp đồng vay thì ông đã được ông Th giao số tiền 300.000.000 đồng, đối với số tiền 300.000.000 đồng của bà H thì ông không biết ông Th giao cho bà H chưa. Quá trình vay ông đã yêu cầu bà Th1 trả tiền lãi cho ông Th, hiện nay bà Th1 trả được bao nhiêu thì ông không rõ.

Ngày 05/4/2025 do không liên lạc được với bà H nên ông và bà Th1 đồng ý ký vào biên bản xác nhận và cam kết trả nợ. Ông và bà Th1 đồng ý đứng ra trả số tiền vay 600.000.000 đồng đối với khoản vay ngày 25/10/2023 của ông Th. Sau khi ký biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 thì ông và bà Th1 đã trả được cho ông Th số tiền gốc như ông Th trình bày tại phiên tòa là 30.000.000 đồng.

Nay ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023 giữa bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 (có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị H) là vô hiệu, đồng ý huỷ bỏ biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 giữa ông, bà Th1 với ông Th. Đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 570.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền lãi trong hạn là 23.835.616 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 25/4/2024 đến ngày 03/8/2026 (tương ứng 830 ngày) trên số tiền gốc 570.000.000 đồng là 129.616.438 đồng. Tổng cộng là 723.452.054 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi bốn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ.

Tại văn bản ý kiến đề ngày 24/6/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Q trình bày:

Sau khi rà soát và kiểm tra lại hồ sơ, Văn phòng công chứng Trần Q xác nhận có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3317, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 (đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị H) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh Th.

Văn phòng công chứng Trần Q đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, giấy tờ về nhân thân và tài sản của hai bên hợp pháp, nội dung công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đúng theo thỏa thuận ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại thời điểm ký công chứng hợp đồng trên:

- Thửa đất không có tranh chấp
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án
- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Do đó Văn phòng công chứng Trần Q đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đúng quy định của pháp luật

Do điều kiện công tác, không thể cử người đại diện tham gia tố tụng Văn phòng công chứng Trần Q kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vắng mặt Văn phòng công chứng Trần Q.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ tranh chấp: Ông Trần Minh Th khởi kiện yêu cầu ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 trả cho ông Th số tiền vay 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng) là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023 giữa ông với bà Th1 (có người đại diện theo ủy quyền là bà H) là vô hiệu là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 cư trú tại địa chỉ khu phố Lam Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Trần Q có đơn xin xét xử vắng mặt; Tòa án đã tổng đạt và niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn là bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H nhưng bà Th1, bà H vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Th1, bà H, người đại diện theo pháp luật của văn phòng công chứng Trần Q là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Minh Th nhưng bị đơn bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H không đến Tòa trình bày ý kiến mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên Tòa án căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về pháp luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[6] Xét yêu cầu của đương sự:

[6.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023 là vô hiệu:

Căn cứ vào biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 và lời thừa nhận của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Vũ Văn H trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 25 tháng 10 năm 2023, kỳ hạn vay 6 tháng kể từ ngày 25/10/2023 đến ngày 24/4/2024, lãi suất 24%/năm. Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán thì bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 đã thế chấp phần đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 131, tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Minh Th. Tại thời điểm vay thì hai bên không ký hợp đồng vay mà ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023 giữa bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H) với ông Trần Minh Th đối với phần đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 131, tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) là giao dịch giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tài sản nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Nguyên đơn xác nhận hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 nên cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 011897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/5/2021 được cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 ngày 13/9/2022.

[6.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025:

Quá trình thực hiện biên bản này thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2 của biên bản xác nhận và cam kết trả nợ đồng thời bị đơn ông Vũ Văn H đồng ý hủy bỏ, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 422, điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[6.3] Xét yêu cầu trả nợ gốc và lãi của số tiền vay 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng)

[6.3.1] Về yêu cầu trả gốc:

Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 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 dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch dân sự đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2023 để chuyển nhượng thửa 15, tờ bản đồ số 131, tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) là giao dịch giả tạo bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng giao dịch vay tiền này giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Văn H cho rằng khoản vay này là khoản vay chung giữa ông và bà Nguyễn Thị H, mỗi người 50% khoản vay nhưng ông H không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của ông là hợp pháp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày này của ông H.

Căn cứ Điều 1 xác nhận nợ của biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 và lời thừa nhận của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 25/10/2023 đến ngày 24/4/2024, lãi suất 24%/năm (tương ứng mỗi tháng 12.000.000 đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Minh Th và bị đơn ông Vũ Văn H thừa nhận ông H và bà Th1 đã trả được số tiền gốc 30.000.000 đồng, số tiền gốc còn lại

570.000.000 đồng lời thừa nhận này của nguyên đơn và bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh.

Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng”*.

Điều 280 Bộ luật dân sự quy định:

“Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức thỏa thuận”

Khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”*

Mặc dù tại biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 tên của bà Th1 được ghi ở mục Bên C (BÊN BẢO LÃNH) nhưng thực tế bà Th1 ký tên vào phần bên vay tại trang 4 của biên bản xác nhận và mục đích vay vốn là để nhằm hỗ trợ cho bà Th1 mở rộng vốn kinh doanh do đó, bà Th1 có biết và có sử dụng số tiền vay này. Do ông H và bà Th1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử xét thấy ông H và bà Th1 phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng)

[6.3.2] Về yêu cầu trả lãi:

Đối với yêu cầu trả tiền lãi trong hạn: Mặc dù tại thời điểm vay nguyên đơn cho bị đơn vay với lãi suất 24%/năm nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trong hạn trên nợ gốc theo mức lãi suất 20%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó, số tiền lãi trong hạn mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 59.835.616 đồng (năm mươi chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng). Nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền lãi 36.000.000 đồng, bị đơn ông Vũ Văn H đồng ý trả số tiền lãi còn lại cho nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 không đến Tòa để trình bày ý kiến của mình đối với số tiền lãi đã trả nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là tình tiết không phải chứng minh. Như vậy số tiền lãi trong hạn bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn là 23.835.616 đồng (hai mươi ba triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trên số tiền nợ gốc 570.000.000 đồng: Bị đơn ông Vũ Văn H đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 25/4/2024 cho đến ngày 03/8/2026 (tương ứng 830 ngày) là 129.616.438 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 153.452.054 đồng (một trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi bốn đồng)

Từ những nhận định và phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Minh Th số tiền nợ gốc và lãi là: 723.452.054 đồng

(bảy trăm hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi bốn đồng), trong đó bao gồm nợ gốc 570.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 23.835.616 đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 129.616.438 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông H, bà Th1 chịu án phí có giá ngạch và không có giá ngạch tổng cộng là 33.538.082 (ba mươi ba triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

[7] Nguyên đơn ông Trần Minh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Điều 124, Điều 280, Điều 288, Điều 357, Điều 422, Điều 423, Điều 463, khoản 1 và 5 Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Trần Minh Th đối với bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Minh Th số tiền 723.452.054 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi bốn đồng), trong đó bao gồm nợ gốc 570.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 23.835.616 đồng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 129.616.438 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2023 giữa ông Trần Minh Th và bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H) đối với phần đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 131, tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

Buộc ông Trần Minh Th có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DB 011897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/5/2021 được cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 ngày 13/9/2022.

1.3. Hủy bỏ biên bản xác nhận và cam kết trả nợ ngày 05/4/2025 giữa ông Trần Minh Th với ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1.

2. Về án phí:

2.1. Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Huỳnh Diễm Th1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 33.538.082 (ba mươi ba triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

2.2. Ông Trần Minh Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048546 ngày 11/12/2025 và 18.727.397 đồng (mười tám triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017040 ngày 19/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. 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, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV12-TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy