

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

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

Bản án số: 08/2026/DS - ST

Ngày: 27-01-2026

*Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Sơn
2. Ông Trần Đình Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc – Thư ký TAND 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.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2025/TLST- DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST – DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1959 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ E, Khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thúy T1, sinh năm 1988 (*có mặt*)

Địa chỉ: Thôn S, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nghiêm Sỹ T2, sinh năm 1964 và bà Bùi Thị T3, sinh năm 1968 (*ông T2, bà T3 vắng mặt*)

Địa chỉ: Số B C, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) (*có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Số C khu phố D, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Văn Q – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy T1 trình bày:

Vợ chồng bà L, ông T và vợ chồng bà T3, ông T2 có mối quan hệ làm ăn lâu năm, từ năm 2021 đến nay bà T3, ông T2 đã nhiều lần vay tiền của bà L, ông T, với tổng số tiền vay là 36.000.000.000 đồng, các lần vay tiền các bên đều lập hợp đồng vay tiền và giấy biên nhận tiền để xác nhận tương ứng với số tiền vay của từng lần, các khoản vay đều có thỏa thuận lãi suất cụ thể. Để làm tin cho các khoản vay bà T3 đã thế chấp cho bà L, ông T các quyền sử dụng đất mang tên bà T3, ông T2. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà T3, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay tiền, cụ thể bà T3, ông T2 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bà L, ông T số tiền 20.000.000.000 đồng bằng cách chuyển nhượng cho bà L, ông T 05 quyền sử dụng đất tại phường T để cân trừ khoản nợ 20.000.000.000 đồng và các bên đã thỏa thuận thực hiện xong.

Đối với khoản nợ 16.000.000.000 đồng bà L, ông T cho bà T3, ông T2 vay được thể hiện tại các hợp đồng vay tiền và biên nhận các ngày:

Ngày 16/4/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 08/10/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 16/10/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 23/11/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 10/12/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 06 tháng;

Ngày 24/5/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/30 ngày, thời hạn vay 02 tháng;

Ngày 05/4/2022 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/30 ngày, thời hạn vay từ ngày 05/4/2022 đến ngày 16/4/2022;

Ngày 02/6/2022 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 24/6/2022 số tiền vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 16/8/2022 số tiền vay 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng.

Ngoài ra để làm tin, ngày 09/10/2023 bà T3, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông T, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5541, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đôi với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5534, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Bà L, ông T xác nhận việc ký các hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay 16.000.000.000 đồng của bà T3, ông T2, không phải có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Tuy nhiên bà T3, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngày 01/11/2023 giữa bà T3, ông T2 và bà L, ông T đã lập bản thỏa thuận và cam kết với nội dung:

"A./ Bên A đồng ý để cho bên B sang tên sổ đỏ do Bên A đứng sở hữu và đã công chứng Chuyển nhượng cho Bên B.

B./ Bên B sang tên sổ đỏ đã thỏa thuận với Bên A và cam kết trong thời gian 36 tháng tính từ ngày 01/11/2023 đến hết ngày 01/11/2026 sẽ không đem những sổ này bán cho ai.

C./ Hàng tháng vào ngày 20 Bên A trả cho Bên B 208 triệu đồng (lãi suất có thể thay đổi theo từng thời điểm) để Bên B đóng lãi cho ngân hàng số tiền đã vay hộ 16 tỷ đồng. Bên B chịu trách nhiệm đáo hạn ngân hàng dùm cho bên A (số lần 03 tháng / kỳ hợp đồng vay) trong thời gian 3 năm.

D./ Trong thời gian 36 tháng tính từ 01/11/2023 Bên A có thể chuộc lại sổ và khi đó Bên A sẽ trả cho Bên B số tiền 16 tỷ đồng.

E./ Sau thời gian 36 tháng (tức ngày 01/11/2026) Nếu Bên A không chuộc và trả tiền 16 tỷ đồng cho Bên B thì khi đó Bên B được bán hoặc tặng cho bất kì ai và Bên A cam đoan không thắc mắc, khiếu nại hoặc thưa kiện đến cơ quan pháp luật.

F./ Sổ đỏ hai bên thống nhất thỏa thuận bao gồm 02 sổ:

1/ Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất số M 469131, số thửa 181, tờ bản đồ 02, diện tích 59m² (trong đó Đất ở tại đô thị 59m²) do UBND TP Bà Rịa Tỉnh B cấp ngày 22/7/1998.

2./ Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất số AB 394892, số thửa 197, tờ bản đồ 14, diện tích 53,4m² (trong đó Đất ở tại đô thị 53,4m²) do UBND TP Bà Rịa Tỉnh B cấp ngày 02/3/2005."

Tính đến thời điểm hiện nay bà T3, ông T2 vẫn chưa thanh toán số tiền 16.000.000.000 đồng cho bà L, ông T, đồng thời vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận.

Hiện nay bà L, ông T đang giữ bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà T3, ông T2.

Do đó, nay bà L, ông T khởi kiện yêu cầu bà T3, ông T2 như sau:

Yêu cầu bà T3, ông T2 thanh toán cho bà L, ông T số tiền còn nợ là 16.000.000.000 đồng.

Yêu cầu bà T3, ông T2 thanh toán tiền lãi tính từ ngày 01/11/2023 đến ngày 27/01/2026 tương đương 208.000.000 đồng x 26 tháng 26 ngày = 5.588.266.667 đồng.

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5541, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5534, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu do giả tạo.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà L, ông T đồng ý bàn giao lại bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho bà T3, ông T2.

Tại phiên toà: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/10/2025 bà Bùi Thị T3 trình bày:

Bà T3 xác nhận bà và ông T2 có vay của bà L tổng số tiền 36.000.000.000 đồng với nhiều lần vay, khi vay có thể chấp 05 thửa đất ở xã H và 02 căn nhà ở đường C.

Đối với việc thế chấp 02 căn nhà ở đường C, bà T3 xác định chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay 11.000.000.000 đồng không phải 16.000.000.000 đồng như trình bày của nguyên đơn.

Bà T3 thừa nhận giữa bà cùng ông T2 và bà L, ông T có ký biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023 với nội dung như bản cam kết và thỏa thuận nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên bà cho rằng do lỗi đánh máy nên thực tế số tiền các bên thỏa thuận là 11.000.000.000 đồng không phải 16.000.000.000 đồng. Bà T3 xác định việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 và thửa 197 tờ bản đồ số 14 cho bà L, ông T là chỉ để đảm bảo cho khoản vay 11.000.000.000 đồng, không phải chuyển nhượng trên thực tế.

Hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bà không có khả năng thanh toán nợ cho nguyên đơn. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà cần có thời gian để xác nhận lại khoản nợ và đề nghị nguyên đơn xem xét giảm tiền lãi để bà có khả năng thanh toán.

Quá trình tố tụng ngoài phần trình bày trên thì bà T3, ông T2 đã không có mặt theo lịch triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn bà T3, ông T2 theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên bà T3, ông T2 không đến Tòa án làm việc, ông T2 không gửi văn bản thể hiện quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng để xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C) xác nhận có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5541, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5534, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Văn phòng C1 đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó không đồng ý với yêu cầu tuyên các hợp đồng trên vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa.

- Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử theo chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T số tiền nợ gốc là 16.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 27/01/2026 là: 5.588.266.667 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 21.588.266.667 đồng.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5534, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5541, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 02, diện tích 59 m² và thửa đất số 197, tờ bản đồ 14, diện tích 53,4 m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

Buộc Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 02 và thửa 197, tờ bản đồ số 14 cho bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2.

- Về án phí: Bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T khởi kiện bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, bị đơn bà T3, ông T2 cư trú tại khu phố D, phường B, thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thúy T1 tham gia phiên tòa; Văn phòng C1 vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T3, ông T2 theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét giao dịch vay tiền giữa vợ chồng bà L, ông T, vợ chồng bà T3, ông T2 và yêu cầu thanh toán nợ của nguyên đơn:

Giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 đã thống nhất ký Biên bản thỏa thuận và cam kết đề ngày 01/11/2023 với nội dung:

“A./ Bên A đồng ý để cho bên B sang tên sổ đỏ do Bên A đứng sở hữu và đã công chứng Chuyển nhượng cho Bên B.

B./ Bên B sang tên sổ đỏ đã thỏa thuận với Bên A và cam kết trong thời gian 36 tháng tính từ ngày 01/11/2023 đến hết ngày 01/11/2026 sẽ không đem những sổ này bán cho ai.

C./ Hàng tháng vào ngày 20 Bên A trả cho Bên B 208 triệu đồng (lãi suất có thể thay đổi theo từng thời điểm) để Bên B đóng lãi cho ngân hàng số tiền đã vay hộ 16 tỷ đồng. Bên B chịu trách nhiệm đáo hạn ngân hàng dùm cho bên A (số lần 03 tháng/kỳ hợp đồng vay) trong thời gian 3 năm.

D./ Trong thời gian 36 tháng tính từ 01/11/2023 Bên A có thể chuộc lại sổ và khi đó Bên A sẽ trả cho Bên B số tiền 16 tỷ đồng.

E./ Sau thời gian 36 tháng (tức ngày 01/11/2026) Nếu Bên A không chuộc và trả tiền 16 tỷ đồng cho Bên B thì khi đó Bên B được bán hoặc tặng cho bất kì ai và Bên A cam đoan không thắc mắc, khiếu nại hoặc thưa kiện đến cơ quan pháp luật.

F./ Sổ đỏ hai bên thống nhất thỏa thuận bao gồm 02 sổ:

1/ Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất số M 469131, số thửa 181, tờ bản đồ 02, diện tích 59m² (trong đó Đất ở tại đô thị 59m²) do UBND TP Bà Rịa Tỉnh B cấp ngày 22/7/1998.

2/ Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất số AB 394892, số thửa 197, tờ bản đồ 14, diện tích 53,4m² (trong đó Đất ở tại đô thị 53,4m²) do UBND TP Bà Rịa Tỉnh B cấp ngày 02/3/2005.”

Nguyên đơn xác định việc ký biên bản thỏa thuận trên không nhằm mục đích thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà xuất phát từ việc bà T3 vay tiền của bà L được thể hiện tại các Hợp đồng vay tiền đề ngày 16/4/2021, 08/10/2021, 23/11/2021, 10/12/2021, 24/5/2021, 05/4/2022, 02/6/2022, 24/6/2022 và 16/8/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Bùi Thị T3 và các giấy biên nhận tiền kèm theo các hợp đồng vay.

Quá trình tố tụng, bà T3 thừa nhận có việc vay tiền của bà L và thừa nhận vợ chồng bà đã ký Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023. Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa vợ chồng bà L, ông T và bà T3, ông T2 đã thỏa thuận giao kết hợp đồng vay tài sản.

Hợp đồng được các bên lập thành văn bản, có thỏa thuận cụ thể số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay. Các đương sự khi tham gia giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận ký hợp đồng vay tiền là hoàn toàn tự nguyện. Do đó có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Về nội dung: Các Hợp đồng vay tiền có nội dung:

Ngày 16/4/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 08/10/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 16/10/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 23/11/2021 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 10/12/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 06 tháng;

Ngày 24/5/2021 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/30 ngày, thời hạn vay 02 tháng;

Ngày 05/4/2022 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/30 ngày, thời hạn vay từ ngày 05/4/2022 đến ngày 16/4/2022;

Ngày 02/6/2022 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 24/6/2022 số tiền vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng;

Ngày 16/8/2022 số tiền vay 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/30 ngày, thời hạn vay 03 tháng.

Kèm theo các hợp đồng vay là các biên nhận tiền thể hiện bà L đã bàn giao các khoản tiền trên cho bà T3. Ngoài ra tại các hợp đồng vay tiền trên còn có nội dung bà T3 thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 469131 do UBND tỉnh B cấp ngày 22/7/1998 mang tên hộ ông Lê Quốc V, điều chỉnh biến động sang tên ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 ngày 23/3/2012 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 394892 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/03/2005 cho ông Nghiêm Sỹ T2 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) để làm tin cho việc vay tiền. Ngày 09/10/2023 bà T3, ông T2 đã ký chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà L, ông T. Bà L, ông T thừa nhận việc ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên chỉ nhằm làm tin cho việc vay tiền, không có mục đích nhận chuyển nhượng trên thực tế.

Bà T3 thừa nhận đã vay bà L tổng số tiền là 36.000.000.000 đồng. Đối với khoản vay 20.000.000.000 đồng đã được các bên thỏa thuận thanh toán xong bằng hình thức bà T3, ông T2 chuyển nhượng cho bà L, ông T 05 quyền sử dụng đất tại xã H, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết. Đối với khoản nợ 16.000.000.000 đồng được thể hiện tại các Hợp đồng vay trên và các bên đã xác nhận nợ tại Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023.

Bà T3 cho rằng tại nội dung Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023 các bên xác định số tiền nợ là 11.000.000.000 đồng nhưng do lỗi đánh máy nên ghi thành 16.000.000.000 đồng, xét ý kiến của bà T3 thấy: Quá trình tố tụng bà T3 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh số tiền các bên xác định tại Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023 là 11.000.000.000 đồng, bà T3, ông T2 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán nợ cho bà L, ông T số tiền 16.000.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận của các bên.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc bà L, ông T cho bà T3, ông T2 vay số tiền 16.000.000.000 đồng là có thật.

Tại Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023 xác định thời hạn các bên thỏa thuận là 36 tháng tính từ ngày 01/11/2023, tính đến thời điểm bà L, ông T nộp đơn khởi kiện chưa hết thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên bà T3, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, cụ thể vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi là 208.000.000 đồng/tháng cho bà L, ông T

nên bà L, ông T được quyền khởi kiện để yêu cầu bà T3, ông T2 thanh toán nợ trước hạn. Do đó, cần buộc bà T3, ông T2 thanh toán cho bà L, ông T số tiền còn nợ là 16.000.000.000 đồng.

[2.2]. Xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2023 ký giữa bà L, ông T và bà T3, ông T2:

Như đã nhận định ở trên, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 16.000.000.000 đồng của bà T3, ông T2, do đó có căn cứ xác định đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa bà T3, ông T2 và bà L, ông T.

Tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này và bộ luật khác có liên quan.”*

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5541, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5534, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu do giả tạo.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Các bên đều biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho thỏa thuận vay tiền là vi phạm pháp luật nhưng vẫn thực hiện. Do đó lỗi của các bên là ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Bà L, ông T tự nguyện trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T3, ông T2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên đang của bà T3, ông T2, vợ chồng bà T3, ông T2 đang quản lý sử dụng 02 thửa đất trên, chưa biến động sang tên cho bà L, ông T và các bên cũng không có giao dịch thanh toán tiền chuyển nhượng trên thực tế nên ngoài việc bà L, ông T hoàn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T3, ông T2 thì không phát sinh thêm hậu quả nào khác đối với hợp đồng vô hiệu.

[2.3]. Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi của nguyên đơn:

Như đã nhận định tại mục [2.1] xác định bà T3, ông T2 còn nợ bà L, ông T số tiền 16.000.000.000 đồng. Việc bà T3, ông T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngoài việc thanh toán nợ gốc thì bà T3, ông T2 còn phải thanh toán lãi là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại các Hợp đồng vay tiền đề ngày 16/4/2021, 08/10/2021, 23/11/2021, 10/12/2021, 24/5/2021, 05/4/2022, 02/6/2022, 24/6/2022 và 16/8/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Bùi Thị T3 đều có thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng vay tiền ngày 16/4/2021, ngày 24/5/2021 là phù hợp với quy định của pháp luật; các hợp đồng vay tiền còn lại các bên thỏa thuận lãi suất ở mức 1,7%/30 ngày đến 2%/30 ngày là vượt quá giới hạn lãi suất cho phép của Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên tại Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023 các bên đã thỏa thuận lại mức lãi suất là 208.000.000 đồng/tháng/16.000.000.000 đồng, tương đương 1,3%/tháng, (15,6%/năm), là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà L, ông T yêu cầu bà T3, ông T2 thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận tính từ ngày 01/11/2023 với mức 1,3%/tháng, mức lãi suất này đã được các bên thỏa thuận tại Bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2023. Quá trình tố tụng bà T3, ông T2 không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền lãi cho bà L, ông T, nguyên đơn xác định bị đơn chưa thanh toán tiền lãi nên nay yêu cầu thanh toán. Nhận thấy, yêu cầu thanh toán tiền lãi của bà L, ông T là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Do đó, cần buộc bà T3, ông T2 phải thanh toán cho bà L, ông T tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/11/2023 đến ngày 27/01/2026 với mức lãi suất 1,3%/tháng, cụ thể: 16.000.000.000 đồng x 1,3%/tháng x 26 tháng 26 ngày = 5.588.266.667 đồng.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bà T3, ông T2 phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch về tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 129.588.267 đồng án phí có giá ngạch về nghĩa vụ thanh toán tổng số nợ 21.588.266.667 đồng cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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 bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T đối với bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

1.1. Buộc bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T số tiền nợ gốc là 16.000.000.000đ (mười sáu tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 27/01/2026 là: 5.588.266.667đ (năm tỷ năm trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi là: 21.588.266.667đ (hai mươi một tỷ năm trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5541, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5534, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu do giả tạo.

1.3. Buộc Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 469131 do UBND tỉnh B cấp ngày 22/7/1998 mang tên hộ ông Lê Quốc V, điều chỉnh biến động sang tên ông Nghiêm Sỹ T2, bà Bùi Thị T3 ngày 23/3/2012 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 394892 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/03/2005 cho ông Nghiêm Sỹ T2 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2.

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 15,6%/năm, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc bà Bùi Thị T3, ông Nghiêm Sỹ T2 phải nộp 129.888.267đ (một trăm hai mươi chín triệu tám trăm tám mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi bảy đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HM;
- VKSND KV12-Tp.HCM;
- THA dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thu Hiền

