

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 138/2025/DS-PT

Ngày 12-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 10 và 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 774/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2025/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: Tổ B, khu phố G, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: số nhà D, đường N, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2024). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Ngọc P, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: số G, đường D, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Long H, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: số A (phòng B), đường T, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phạm Trung Phan Xuân V, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: số B, đường

Đ, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023). Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/10/2022, ông Nguyễn Văn T và ông Võ Ngọc P ký kết Hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2023 cho ông Võ Ngọc P, trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 xây dựng trái phép. Giá chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho ông P số tiền cọc là 500.000.000 đồng, ông P cũng bàn giao cho ông T quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông P đồng ý cho ông T phá dỡ căn nhà trên đất mà ông P đã xây dựng. Tổng số tiền ông T đã trả cho ông P là 670.000.000 đồng.

Cuối năm 2022, ông P ngỏ ý không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nhưng ông P không có tiền để trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận. Do đó, hai bên đã xác lập một thỏa thuận mới về việc ông T sẽ hoàn trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P và ông P sẽ thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho ngân hàng để vay tiền trả lại cho ông T số tiền cọc mà ông P đã nhận. Thỏa thuận này được xác lập bằng Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023. Tuy nhiên, sau đó ông T đề nghị ông P cung cấp hồ sơ để thực hiện thủ tục vay thì ông P không chịu cung cấp hồ sơ mà không nói rõ lý do. Ông T cũng rất nỗ lực tìm kiếm ngân hàng cho vay để hỗ trợ ông P việc vay tiền để trả nợ cho ông T nhưng không có kết quả. Đến thời điểm hiện nay ông P vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cho ông T.

Nguyên đơn xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2022 đã chấm dứt và thay thế bằng Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023. Vì vậy, nguyên đơn xác định nguyên đơn tranh chấp đối với bị đơn là tranh chấp hợp đồng vay tiền ngày 12/5/2023. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Võ Ngọc P phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền vay theo Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023 là 570.000.000 đồng.

- Buộc ông P phải trả tiền lãi phát sinh (tính theo mức lãi suất Ngân hàng Q) tính từ ngày 12/5/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, với lãi suất là 1%/tháng, tạm tính với số tiền là 62.700.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thông nhất với trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về giao dịch đặt cọc ngày 14/10/2022, thống nhất số tiền cọc đã nhận của ông T là 670.000.000 đồng; thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển sang thỏa thuận vay tài sản theo Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023, chuyển số tiền đặt

cọc mà ông P phải có trách nhiệm trả lại cho ông T là 570.000.000 đồng (sau khi trừ đi 100.000.000 đồng tiền phá bỏ căn nhà trên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng) sang nợ vay.

Tại Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023, các bên đã thỏa thuận là sau khi ngân hàng giải ngân (ông P vay được tiền) thì ông P mới trả cho ông T số tiền 570.000.000 đồng và lãi suất được tính khi ngân hàng giải ngân, lãi tính theo lãi suất của Ngân hàng Q. Tuy nhiên, đến nay ông P vẫn chưa vay được tiền từ ngân hàng nên chưa thể trả tiền cho ông T được. Vì vậy, ông P chưa vi phạm nghĩa vụ trả tiền đối với ông T, đề nghị Tòa án xem xét quyền khởi kiện của nguyên đơn. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không đồng ý vì hiện nay ông P chưa vay được tiền để trả cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bị đơn ông Võ Ngọc P đối với yêu cầu về lãi suất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bị đơn ông Võ Ngọc P.

Buộc ông Võ Ngọc P phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Ngọc P 01(một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 416758, số vào sổ cấp GCN: CS 16128 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2023 cho ông Võ Ngọc P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/10/2024, bị đơn ông Võ Ngọc P có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trên cơ sở Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023, ông T và ông P thỏa thuận thời gian trả nợ là sau khi ông P vay tiền và được ngân hàng giải ngân. Đây là thỏa thuận có điều kiện về thời hạn trả nợ vay. Đến thời điểm khởi kiện và cho đến nay, ông P vẫn không vay được tiền nên không thực hiện việc trả nợ cho ông T. Do điều kiện thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng của ông P chưa phát sinh hiệu lực nên việc ông T khởi kiện ông P yêu cầu trả số tiền 570.000.000 đồng là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xét xử khi chưa đủ điều kiện khởi kiện là chưa đúng quy định. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xác định điều kiện khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 01/10/2024, bị đơn ông Võ Ngọc P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt do có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Ngày 14/10/2022, ông Nguyễn Văn T và ông Võ Ngọc P thỏa thuận ký kết “Hợp đồng đặt cọc” để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 416758, số vào sổ cấp GCN: CS16128 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2023 cấp cho ông Võ Ngọc P. Ông T đã đặt cọc cho ông P số tiền 670.000.000 đồng.

Ngày 12/5/2023, ông Nguyễn Văn T và ông Võ Ngọc P thỏa thuận để ông P chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển số tiền cọc 570.000.000 đồng mà ông P phải hoàn trả lại cho ông T thành số tiền nợ ông P vay của ông T. Việc thỏa thuận được xác lập bằng Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023 là của ông P và thừa nhận hiện nay ông P vẫn còn đang nợ ông T số tiền 570.000.000 đồng từ khoản tiền mà ông T đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển sang tiền vay

nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy thỏa thuận nêu trên của ông P và ông T là phù hợp quy định tại các Điều 385, 422 và 463 Bộ luật Dân sự. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2022 giữa ông T và ông P đã chấm dứt và được thay thế bằng Hợp đồng vay tài sản ngày 12/5/2023, số tiền 570.000.000 đồng là đối tượng của hợp đồng vay tài sản.

[2.2] Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023 ký kết giữa ông T và ông P có nội dung “....Sau khi thỏa thuận hai bên lập hợp đồng vay tiền này với số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi hoàn tất hợp đồng vay bên B phải đi làm thủ tục vay vốn ngân hàng và thế chấp bằng chính lô đất mà bên A đã cho bên B chuộc lại. Với lãi suất tính theo giá cho vay của ngân hàng Q. Bên B phải có trách nhiệm hoàn trả lại 570.000.000 năm trăm bảy mươi triệu đồng cho bên A. Sau khi ngân hàng giải ngân. Bên A giữ sổ đỏ và làm thủ tục vay vốn ngân hàng cho bên B nếu như bên B có nhu cầu hỗ trợ... (lãi suất được tính khi ngân hàng giải ngân)”.

Xét thấy, tại khoản 1 Điều 285 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh bên có nghĩa vụ phải thực hiện” và khoản 6 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định”. Có thể thấy, việc ông T và ông P thỏa thuận “Bên B có trách nhiệm hoàn trả... cho bên A sau khi ngân hàng giải ngân” và “lãi suất được tính khi ngân hàng giải ngân”, thỏa thuận này thể hiện ý chí tự nguyện của ông P và ông T, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực ràng buộc các bên. Ông P thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 570.000.000 đồng cho ông T phụ thuộc vào việc vay được tiền từ ngân hàng, xét đây là thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ có điều kiện theo quy định nêu trên. Tuy nhiên, ông T và ông P đều xác định ông P không vay được ngân hàng do hạn mức vay thấp, ông P gặp khó khăn trong việc làm thủ tục vay ngân hàng. Đến thời điểm khởi kiện và cho đến nay, ông P vẫn không vay được từ các tổ chức tín dụng nên không thực hiện việc trả nợ cho ông T. Do điều kiện thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tài sản của ông P chưa phát sinh hiệu lực nên ông P là bên có nghĩa vụ chưa phải thực hiện. Cho nên, việc ông T khởi kiện ông P yêu cầu trả số tiền 570.000.000 đồng khi điều kiện thực hiện nghĩa vụ chưa phát sinh là chưa đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Mặt khác, tài liệu có trong hồ sơ có đoạn tin nhắn qua tài khoản zalo do nguyên đơn in ra và cung cấp (bút lục 199 - 202) thể hiện trước khi khởi kiện, ông T đã liên hệ với ông P để yêu cầu trả nợ nhiều lần, bản thân ông P cũng hứa trả cho ông T, trong đó có đoạn tin nhắn “Ráng náng dùm trong tháng 07/2023 P đòi tiền khách hàng trả T”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đoạn tin nhắn này có thực hay không, có đúng ý chí của ông P hay không? Nếu có thực phải đánh giá rõ sự thỏa thuận này của các bên có làm thay đổi cơ bản điều kiện thực hiện nghĩa

vụ của ông P theo Hợp đồng vay tiền mặt ngày 12/5/2023 nêu trên hay không để làm căn cứ xác định điều kiện khởi kiện. Trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện thì thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, ông T có quyền yêu cầu ông P trả nợ vay khi có đủ điều kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng nêu trên, chưa làm rõ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, cho nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Vì lẽ trên nhận thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Ngọc P.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Võ Ngọc P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003181 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc