

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày: 16/6/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Thanh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đình Khoa

2. Bà Vũ Thị Phương Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa nhân dân thành phố Bà Rịa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Như Điểm – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa nhân dân thành phố B, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1973

Địa chỉ: D N, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Quang M, sinh năm 1964, địa chỉ: H N, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân Phường H3, thành phố V chứng thực ngày 16/8/2024) (có mặt).

***Bị đơn:** Bà Võ Xuân H, sinh năm 1978

Địa chỉ: C tổ B, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Võ Thiên N, sinh năm 1989, địa chỉ: A khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2/ Bà Trương Thúy L, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ I, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

3/ Ông Mai Văn H1, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt lần hai không có lý do)

4/ Bà Hoàng Tố T, sinh năm 1973, địa chỉ: D N, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/8/2024, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H có quen biết ngoài xã hội. Bà H nhiều lần vay tiền của ông P và đã hoàn thành việc trả nợ, lãi suất không quy định trong giấy tờ mà do bà H tự trả theo nguyện vọng cá nhân của bà H. Đến năm 2021, có một số khoản vay bà H không thực hiện việc trả nợ gốc và cũng không trả lãi đồng nào. Cụ thể:

- Khoản vay ngày 16/6/2021, số tiền vay là 3.500.000.000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 01 tháng từ 16/6/2021 đến 16/7/2021. Lãi suất không thỏa thuận.

- Khoản vay ngày 01/7/2021, số tiền vay là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 01 tháng từ 01/7/2021 đến 01/8/2021. Lãi suất không thỏa thuận.

- Khoản vay ngày 10/02/2021, số tiền vay là 2.500.000.000 (hai tỉ, năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 01 tháng từ 10/2/2021 đến 12/3/2021. Lãi suất tự nguyện trả, không thỏa thuận.

Các lần vay tiền đều có viết giấy và có chữ ký xác nhận của bà H. Các lần cho vay đều không có thế chấp tài sản.

Quá trình thực hiện, ông P đã giao đủ tiền cho bà H bằng tiền mặt, giao tiền thì mới viết giấy. Toàn bộ 03 khoản tiền vay này bà H đều chưa thanh toán cho ông P mặc dù ông P đã nhiều lần yêu cầu bà H trả tiền. Ngày 07/8/2022, bà H hứa hẹn bán cho ông P 01 căn nhà tại đường V tọa lạc tại phường L, thành phố B, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 758723 không ghi ngày cấp, không rõ đứng tên ai vì hai bên chỉ mới thỏa thuận để ghi nhận sự việc. Hai bên thỏa thuận ông Phúc T1 cho bà H số tiền nợ 2.500.000.000 đồng trong tổng số tiền nợ 6.500.000.000 đồng bà H còn nợ ông P; ông P có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 6.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó, ông P tìm hiểu thì được biết căn nhà Vũ Trọng P1 không đứng tên bà H nên bà H không có quyền bán. Ông P có nói chuyện với bà H thì bà H cho biết căn nhà này đang được thế chấp cho Ngân hàng nên bà H không thể chủ động việc bán. Do đó, việc mua bán nhà không thành, ông P không có căn cứ để trừ nợ cho bà H như thỏa thuận ban đầu.

Tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2024, ông P yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Xuân H phải trả cho ông P số tiền:

1/ Khoản vay ngày 10/02/2021, vay 2.500.000.000đ (hai tỉ năm trăm triệu đồng). Tiền lãi đến nay là: $2.500.000.000đ \times 1,66\%/tháng \times 40 tháng = 1.660.000.000đ$.

2/ Khoản vay ngày 16/6/2021, vay 3.500.000.000đ (ba tỉ năm trăm triệu đồng). Tiền lãi đến nay là: $3.500.000.000đ \times 1,66\%/tháng \times 36 tháng = 2.090.000.000đ$

3/ Khoản vay ngày 01/7/2021, vay 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tiền lãi đến nay là: $500.000.000 \times 1,66\%/tháng \times 35 tháng = 290.500.000đ$.

Ngày 25/8/2024, ông P có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 07/8/2022 giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H là vô hiệu.

- Buộc bà Võ Xuân H phải trả cho ông Huỳnh Hữu P toàn bộ số tiền gốc và lãi theo các hợp đồng vay tiền ngày 10/02/2021, ngày 16/6/2021 và ngày 01/7/2021 là 10.540.500.000 đồng, trong đó nợ gốc là 6.500.000.000 đồng, nợ lãi là 4.040.500.000 đồng.

Bà H còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông P xác định giữ nguyên yêu cầu về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2022 vô hiệu. Về yêu cầu trả tiền, ông P yêu cầu cụ thể như sau:

Ông P yêu cầu bà H hoàn trả số tiền 2.500.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi; không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Khoản tiền vay ngày 16/6/2021: Ông P yêu cầu bà H trả tiền nợ gốc là 3.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử là $3.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \text{ (tức } 10\%/năm) \times 48 \text{ tháng} = 1.394.400.000 \text{ đồng}$.

Khoản tiền vay ngày 01/7/2021: Ông P yêu cầu bà H trả nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử là $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \text{ (tức } 10\%/năm) \times 46 \text{ tháng} = 195.050.000 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, bà H còn phải chịu số tiền lãi theo mức lãi suất chậm trả kể từ ngày tuyên án đến khi thanh toán hết nợ.

Ông P xác định các khoản tiền này là tiền cá nhân của ông, không liên quan đến người khác; các giao dịch làm ăn là với cá nhân bà Võ Xuân H nên ông P chỉ yêu cầu cá nhân bà H phải có trách nhiệm trả, không yêu cầu cá nhân nào khác cùng liên đới chịu trách nhiệm.

Tại bản tự khai ngày 16/12/2024, các biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa, bị đơn – bà Võ Xuân H trình bày:

Bà H vốn không quen biết ông Huỳnh Hữu P. Thông qua bà Trần Thị C, bà H mới biết đến ông P. Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2021, bà H đã vay của ông P nhiều lần, vay rồi trả, lãi suất lần nào cũng là 9%/tháng. 03 khoản vay tiền mà ông P cung cấp cho Tòa là những khoản vay trong giai đoạn này. Cụ thể:

- Giấy vay tiền ngày 10/02/2021: Bà H xác nhận có vay của ông P 2.500.000.000 đồng với lãi suất 9%/tháng tức mỗi tháng trả 225.000.000 đồng lãi,

thời hạn vay 01 tháng (30 ngày) từ 10/02/2021 đến 12/3/2021. Mục đích vay để trả nợ. Khoản tiền này, bà H xác định chưa trả cho ông P đồng gốc và lãi nào.

- Giấy vay tiền ngày 16/6/2021: Bà H xác nhận có vay của ông P 3.500.000.000 đồng với lãi suất 9%/tháng, thời hạn vay 01 tháng (30 ngày) từ 16/6/2021 đến 16/7/2021. Mục đích để trả nợ. Khoản tiền này, bà H xác định chưa trả được khoản gốc và lãi nào.

- Giấy vay tiền ngày 01/7/2021: Đây không phải là tiền vay mà là tiền lời của những khoản vay khác mà bà H chưa trả cho ông P, lãi suất vay là 9%/tháng, thời hạn vay là 01 tháng (30 ngày) từ 01/7/2021 đến 01/8/2021. Khoản tiền này, bà H cũng chưa trả được đồng gốc và lãi nào.

Cả 03 khoản vay này đều là bà H viết và ký tên, ông Mai Văn H1 (là chồng bà H, đã ly hôn năm 2021) không biết và không liên quan.

Tháng 8/2022, do bà H không có khả năng trả nợ cho ông P nên ông P có đến nhà bà H ở đường V, phường L, thành phố B để đòi siết nhà trừ nợ. Dưới sức ép của ông P nên các thành viên trong gia đình bà H phải đồng ý bán nhà trừ nợ cho ông P. Ông P đồng ý trừ nợ 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu) đồng vào khoản nợ 6.500.000.000 đồng nói trên. Hai bên lập giấy viết tay với nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tọa lạc tại đường V, phường L, thành phố B (thửa đất số 457, 458, tờ bản đồ 23). Tại thời điểm thỏa thuận, ông P hoàn toàn biết việc nhà đất đứng tên vợ chồng em trai bà H là Võ Thiên N, Trương Thúy L và đang được thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông P vẫn đồng ý mua. Sau đó, gia đình đã bàn giao nhà cho ông P. Vì căn nhà Vũ Trọng P1 lúc đó đang thế chấp vay ngân hàng B số tiền 6.000.000.000 đồng nên ông P tự định giá căn nhà Vũ Trọng P1 với giá 8.500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất là ông P có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng 6.000.000.000 đồng còn trừ nợ cho bà H số tiền 2.500.000.000 đồng. Nhưng ông P không thực hiện đúng cam kết trả nợ cho ngân hàng nên hiện nay giấy tờ của nhà vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Như vậy, đến thời điểm tháng 8/2022, ông P đã đồng ý trừ nợ cho bà H số tiền 2.500.000.000 đồng nên bà H chỉ còn nợ ông P 4.000.000.000 đồng tiền gốc.

Sau đó, ông P tiếp tục gây sức ép cho bà H và gia đình bà H để buộc bà H phải trả số tiền còn lại là 4.000.000.000 đồng nên bà H2 phải cầm trừ thửa đất số 684 tờ bản đồ số 28 ở xã S, thành phố P cho ông P. Ông P tự định giá miếng đất này là 19.000.000.000 đồng. Miếng đất này cũng đang thế chấp nợ ngân hàng để vay số tiền 6.500.000.000 đồng. Ông P có trách nhiệm trả cho ngân hàng 9.000.000.000 đồng còn lại 10.000.000.000 đồng thì trừ nợ cho bà H toàn bộ số nợ gốc và lãi còn lại, coi như là bà H hết nợ. Hai bên cũng tiến hành làm giấy viết tay đặt cọc đất bên Sông X. Sau đó, ông P cũng không thực hiện đúng cam kết trả nợ cho ngân hàng dẫn đến việc ngân hàng phát mãi thửa đất Sông Xoài nên ông P phải chịu hoàn toàn trách nhiệm. Ngay trong giấy đặt cọc đất của Sông X, ông P cũng xác nhận đã nhận của bà H 10.000.000.000 đồng là tiền bà H nợ. Như vậy, bà H không còn nợ ông P bất cứ khoản tiền nào.

Ngoài 03 giấy vay này, bà H còn vay nhiều khoản tiền khác. Nhưng tất cả các khoản nợ gốc và lãi đó đều đã được cầm trừ vào căn nhà đất ở đường V, phường

L, thành phố B và miếng đất ở Sông X, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên bà H khẳng định không còn nợ ông P bất cứ khoản tiền nào khác.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu P, bà H không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu.

Bà H xác định toàn bộ khoản vay là tiền làm ăn riêng của bà H, không liên quan đến cá nhân nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Võ Thiên N, bà Trương Thúy L trình bày:

Ông Võ Thiên N là em trai ruột của bà Võ Xuân H. Vợ chồng ông bà là người đứng tên nhà đất tọa lạc tại đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thửa đất số 457, 458 tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 758722 và số BĐ 758723 do UBND thị xã B cấp ngày 29/6/2011). Nguồn gốc nhà đất này là của bà Võ Xuân H nhưng bà H nhờ vợ chồng ông bà đứng tên giùm. Ông bà hoàn toàn không biết sự việc làm ăn, vay tiền của bà H và ông Huỳnh Hữu P. Ông bà xác nhận chỉ đứng tên giùm bà Võ Xuân H trên giấy chứng nhận của nhà đất tại đường V còn toàn bộ các vấn đề liên quan đến nhà đất do bà H quyết định. Đối với việc bà H bán nhà cho ông P thì nếu sự việc có thật, bà H đồng ý bán nhà cho ông P thì ông bà cũng không có ý kiến gì.

Hiện nay, nhà đất này đã được bàn giao cho ngân hàng do ông bà đứng tên vay giùm bà H tiền tại ngân hàng B và thế chấp bằng chính căn nhà này.

Ông bà không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án giữa bà Võ Xuân H và ông Huỳnh Hữu P vì đó là việc riêng của bà H – ông P, bà H toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Tố T trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Hữu P. Các khoản tiền ông Huỳnh Hữu P cho bà Võ Xuân H vay là công việc làm ăn và khoản tiền riêng của ông P, bà T không biết và không liên quan. Do đó, bà không có yêu cầu gì liên quan đến các khoản tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Mai Văn H1 vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:

Ông Huỳnh Hữu P có đơn khởi kiện bà Võ Xuân H về việc yêu cầu trả tiền nợ vay, tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu. Do đó, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại thành phố B. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng nên Tòa tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông H1 theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét sự việc vay mượn nợ giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H:

Theo sự trình bày của ông Huỳnh Hữu P, sự thừa nhận của bà Võ Xuân H và các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện:

- Ngày 10/02/2021, bà H vay ông P số tiền 2.500.000.000 (Hai tỉ, năm trăm triệu) đồng. Không thỏa thuận lãi suất. Thời hạn vay từ ngày 10/02/2021 đến ngày 12/3/2021 (Giấy viết tay vay tiền có chữ ký của bà Võ Xuân H).

- Ngày 16/6/2021, bà H vay ông P số tiền 3.500.000.000 (Ba tỉ, năm trăm triệu) đồng. Không thỏa thuận lãi suất. Thời hạn vay từ ngày 16/6/2021 đến ngày 16/7/2021 (Giấy viết tay vay tiền có chữ ký của bà Võ Xuân H).

- Ngày 01/7/2021, bà H vay ông P số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Không thỏa thuận lãi suất. Thời hạn vay từ ngày 01/7/2021 đến ngày 01/8/2021 (Giấy viết tay vay tiền có chữ ký của bà Võ Xuân H).

Bà Võ Xuân H thừa nhận có sự việc vay tiền với thời gian và số tiền vay như trên nên xác định việc vay mượn tiền theo nội dung của các giấy vay tiền ngày 10/02/2021, ngày 16/6/2021 và ngày 01/7/2021 là có thật, là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét việc thanh toán nợ:

[2.2.1] Xét khoản vay ngày 10/02/2021:

Ông P và bà H xác định đến ngày 07/8/2022, bà H chưa thanh toán cho ông P khoản tiền gốc và lãi nào của khoản vay 2.500.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 10/02/2021. Do đó, ngày 07/8/2022, ông P và bà H đã tự thỏa thuận với nhau ký kết với nhau “Giấy bán nhà” với trị giá là 8.500.000.000 (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng; ông Phúc T1 cho bà H số tiền nợ 2.500.000.000 đồng, coi như ông P đã thanh toán trước một phần; trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 07/8/2022 đến ngày 07/10/2022, ông P sẽ thanh toán phần còn lại là 6.000.000.000 đồng để bà H trả cho ngân hàng và bà H có trách nhiệm ký thủ tục chuyển nhượng cho ông P. Trước đó, hai bên có ký kết với nhau “Giấy nhận tiền” với nội dung ngày 07/8/2022, ông Huỳnh Hữu P có nhận của bà Võ Xuân H số tiền 2.500.000.000 đồng. Đây là số tiền của khoản vay ngày 10/02/2021. Tuy nhiên, thực tế, bà H không giao tiền cho ông P mà các bên tiếp tục ký kết với nhau “Giấy bán nhà” với nội dung: “Bà H bán cho ông P căn nhà đường V diện tích 165m², giấy CNQSD đất số BD 758723 diện tích 135m² và giấy CNQSD đất 758722 diện tích 30m², số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu đồng). 7/8/2022 ông P đã đưa trước 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu đồng) ...”. Sự việc được các bên thừa nhận tại các buổi làm việc tại Tòa nên mặc dù trong các giấy tờ mua bán không thể hiện nội dung cản trừ và không có tài liệu, chứng cứ nào khác có ghi nhận sự việc cản trừ nhưng Hội đồng xét xử có căn cứ xác định có sự việc ông P, bà H thỏa thuận chuyển hóa khoản vay 2.500.000.000 đồng ngày 10/02/2021 thành nghĩa vụ thanh toán của giao dịch mua bán nhà đất ngày 07/8/2022.

[2.2.2] Xét giao dịch mua bán nhà đất ngày 07/8/2022 và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng của ông Huỳnh Hữu P:

Thỏa thuận bán nhà ngày 07/8/2022 giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H là một giao dịch mua bán tài sản có nội dung là hợp đồng về quyền sử dụng đất, cụ thể là chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 500 Bộ luật Dân sự nên phải tuân thủ các quy định về hình thức, nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự. Theo đó, về hình thức của hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H ngày 07/8/2022 là hợp đồng viết tay, vi phạm điều kiện về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng ngày 07/8/2022 là sự thỏa thuận giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 457, 458 tờ bản đồ số 23 tại phường L, thành phố B và quyền sở hữu căn nhà tọa lạc trên đất. Tại thời điểm các bên thỏa thuận, nhà chưa được công nhận quyền sở hữu còn đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 758722 và số BD 758723 do UBND thị xã B cấp ngày 29/6/2011, xác nhận sang tên ông Võ Thiên N và bà Trương Thúy L ngày 05/02/2018. Như vậy, tại thời điểm ông P và bà H giao kết hợp đồng, bà H không phải là người đứng tên chủ sử dụng hợp pháp (được Nhà nước công nhận) đối với hai thửa đất trên. Mặc dù bà H trình bày hai thửa đất thực chất là của bà H, nhờ ông N, bà L đứng tên giùm nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh; bà H cũng không có giấy ủy quyền của ông N, bà L ủy quyền định đoạt đối với hai thửa đất; giấy mua bán

viết tay chỉ có chữ ký của bà H, ông P, không có chữ ký của ông N, bà L. Ngoài ra, tại thời điểm ông P, bà H thỏa thuận giao dịch bán tài sản, quyền sử dụng hai thửa đất đang được bảo đảm cho khoản vay 6.000.000.000 (sáu tỉ) đồng của ông Võ Thiên N, bà Trương Thúy L tại Ngân hàng TMCP Đ (B) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/9506392/HĐTD ngày 30/11/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/9506392/HĐBĐ ngày 20/12/2019. Căn cứ khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự, việc chuyển nhượng tài sản thế chấp phải được sự đồng ý của bên nhận thế chấp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung theo điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự là các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà H có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu) đồng.

Các bên không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2.3] Về việc thanh toán đối với khoản vay ngày 16/6/2021 và khoản vay ngày 01/7/2021:

Đối với khoản tiền vay ngày 16/6/2021 và khoản vay ngày 01/7/2021, ông P cho rằng bà H chưa thanh toán được khoản gốc và lãi nào. Bà H cho rằng bà cũng đã thanh toán xong thông qua việc cầm trữ tài sản. Cụ thể, ngày 03/11/2022, ông P và bà H có ký kết hợp đồng mua bán đất viết tay với nội dung bà H đồng ý bán cho ông Huỳnh Hữu P thửa đất số 684 tờ bản đồ số 28 diện tích 2322m² tại xã S, huyện T (nay là thành phố P) với số tiền là 19.000.000.000 (mười chín tỷ) đồng. Ông P đã đưa cho bà H số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng tương ứng với toàn bộ số tiền gốc và lãi mà bà H còn nợ ông P đến thời điểm ngày 03/11/2022 (trong đó bao gồm cả tiền gốc, lãi của khoản tiền vay ngày 16/6/2021 và khoản vay ngày 01/7/2021); số tiền 9.000.000.000 (chín tỉ) đồng còn lại, ông P hẹn trong thời hạn 60 ngày sẽ thanh toán hết. Hết thời hạn 60 ngày, ông P không thanh toán đúng hạn nên coi như ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, phải chịu mất cọc. Như vậy, bà H đã thanh toán xong toàn bộ các nghĩa vụ vay nợ với ông P. Ông P không thừa nhận sự việc cầm trữ như bà H trình bày. Nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 03/11/2022 không có đề cập đến việc cầm trữ nợ; bà H cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh sự việc cầm trữ nợ nên không có căn cứ để xác định bà H đã thanh toán nghĩa vụ của hai khoản vay ngày 16/6/2021 và khoản vay ngày 01/7/2021 như bà H trình bày. Đối với giao dịch đặt cọc ngày 03/11/2022, do không có đương sự nào yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Về tiền lãi: Tại các giấy vay tiền, các bên không ghi nhận vấn đề lãi. Bà H trình bày lãi suất của tất cả các khoản vay nói trên đều là 9%/tháng còn ông P trình bày, lãi suất trên cơ sở bà H tự nguyện. Bà H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh lãi suất 9%/tháng, các bên không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện bà H đã trả lãi cho ông P vì hai bên thừa nhận thực tế bà H chưa thanh toán

cho ông P số tiền lãi nào của 03 khoản vay nói trên nên không có cơ sở để xác định mức lãi suất. Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ (tức không quá 10%/năm). Theo đơn khởi kiện, ông P yêu cầu bà H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi của cả 03 khoản tiền nói trên tính từ ngày vay đến thời điểm ông P khởi kiện với mức lãi suất 20%/năm. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông P xác định, ông P yêu cầu mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng 0,83%/tháng. Yêu cầu này phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Riêng đối với khoản tiền 2.500.000.000 đồng, ông P không yêu cầu tiền lãi. Yêu cầu này phù hợp quy định pháp luật và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích ở trên, xác định yêu cầu của ông P về việc buộc bà H phải trả số tiền gốc, lãi của khoản vay ngày 16/6/2021, buộc bà H phải trả số tiền gốc, lãi của khoản vay ngày 01/7/2021 và hoàn trả số tiền 2.500.000.000 đồng là hậu quả của hợp đồng mua bán ngày 07/8/2022 vô hiệu là có căn cứ. Như vậy, bà H phải trả cho ông P số tiền cụ thể như sau:

- Khoản vay ngày 16/6/2021: Số tiền nợ gốc 3.500.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử là $3.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 48 \text{ tháng} = 1.394.400.000 \text{ đồng}$.

- Khoản vay ngày 01/7/2021: Số tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử là $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 46 \text{ tháng} = 195.050.000 \text{ đồng}$.

- Số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tổng cộng bà H phải trả cho ông P số tiền 8.089.450.000 (tám tỉ, không trăm tám mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Võ Xuân H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 28, 34, 35, 39, 227, 228, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 131, 320, 321, 351, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2018); Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu P.
2. Tuyên bố giao dịch mua bán thể hiện tại Giấy mua bán nhà đất ngày 07/8/2022 giữa ông Huỳnh Hữu P và bà Võ Xuân H vô hiệu.

Bà Võ Xuân H có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Hữu P số tiền 8.089.450.000 (tám tỉ, không trăm tám mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi nghìn) đồng, trong đó:

- Khoản vay theo giấy vay tiền ngày 16/6/2021: Số tiền nợ gốc 3.500.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử là 1.394.400.000 đồng.
- Khoản vay theo giấy vay tiền ngày 01/7/2021: Số tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử 195.050.000 đồng.
- Số tiền 2.500.000.000 đồng theo Giấy mua bán nhà đất ngày 07/8/2022.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi suất theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chưa thi hành án và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

4.1 Bà Võ Xuân H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 116.089.450đ (một trăm mười sáu triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm năm mươi đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng là 116.389.450đ (một trăm mười sáu triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm năm mươi đồng).

4.2 Hoàn trả cho ông Huỳnh Hữu P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.570.000đ (năm mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001370 ngày 08/7/2024 và số 0003202 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

4. Nguyên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày tuyên án (16/6/2025), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm; những người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Bà Rịa;
- TAND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Thị Thanh Tâm

