

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 173/2026/DS-ST

Ngày: 28-01-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hoàng Thu
2. Bà Nguyễn Ngọc Thanh Tuyền

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Thành - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H:* Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố H xét xử sơ thẩm công KH vụ án thụ lý số 355/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 702/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Vũ Duy K, sinh năm 1993;

Hộ khẩu thường trú: 161 ấp Q, xã G, tỉnh V.

Chỗ ở hiện nay: 25 đường số 22, Khu dân cư H 6A, Ấp 47, xã Bình H, Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Văn Mười H, sinh năm: 1973
2. Bà Đặng Thị Trúc L, sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: E8/3 Khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, Thành phố H (nay là địa chỉ: 104 T, ấp 60, xã N, Thành phố H) (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Ngọc L, sinh năm: 1993

Địa chỉ: 140/5 Nguyễn Tri Phương, phường An Đ, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T

Địa chỉ: 123 đường 9A, KDC Trung S, Ấp 4, xã Bình H, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1975

Địa chỉ liên lạc: 123 đường 9A, KDC Trung S, Ấp 4, xã Bình H, Thành phố H (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người làm chứng :

- Bà Trần Vũ Quế P, sinh năm 1993;

Địa chỉ cư trú: Số 348A, Đường Cây Gõ, ấp Xóm Thuốc, xã An Nhơn T, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 08/4/2025, đơn sửa đổi bổ sung đơn kiện ngày 10/7/2025, bản tự KH và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Huỳnh Vũ Duy K trình bày:

Đầu năm 2020 thông qua người bạn là bà Trần Vũ Quế P ông có quan biết với vợ chồng ông Phan Văn Mười H, bà Đặng Thị Trúc L. Từ tháng 10/2021 đến tháng 10/2022 vợ chồng ông Mười H nhiều lần thông qua bạn ông đề nghị được mượn tiền để phục vụ cho mục đích kinh doanh. Trong khoảng thời gian trên ông đã nhiều lần sử dụng tiền cá nhân hoặc đứng ra huy động tiền từ nhiều nguồn để cho vợ chồng ông Mười H vay. Số tiền vay, lãi suất, thời gian vay thì đều do vợ chồng ông Mười H chủ động đề nghị và nhờ bạn ông là bà Phương liên hệ với ông. Các lần vay tiền này thì vợ chồng ông Mười H đều đã thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi.

Đầu tháng 11/2022 vợ chồng ông Mười H có đề nghị ông cho vay số tiền là 3.000.000.000 đồng với mức lãi suất đề nghị là 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng không có thế chấp tài sản nhưng vợ chồng ông Mười H, bà L có đưa cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do Ủy ban

nhân dân huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật biến động sang tên cho ông Mười H, bà L ngày 25/02/2020 để làm tin.

Đến ngày 23/11/2022 vợ chồng ông Mười H có yêu cầu được vay thêm 1.000.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận ông đã đồng ý cho vợ chồng ông Mười H vay tiếp số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông đã cho vợ chồng ông Mười H vay là 4.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông Mười H, bà L và ông đã thỏa thuận ký giả cách hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002375 ngày 23 tháng 11 năm 2022 với nội dung vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, TP. H (địa chỉ hiện nay là: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 3.000.000.000 đồng (là số tiền vay đầu tháng 11/2022) và giữ nguyên hợp đồng vay tiền với số tiền vay 1.000.000.000 đồng đã viết giấy tay ngày 23/11/2022.

Từ ngày 23/11/2022 đến ngày 23/01/2023 vợ chồng ông H trả được H tháng tiền lãi với số tiền là 320.000.000 đồng, trả tiền mặt không có biên nhận. Ngày 02/3/2023 ông H thông báo đã tìm được người mua nhà và yêu cầu ông đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công T để vợ chồng ông Mười H hoàn trả số tiền đã vay là 4.000.000.000 đồng và H bên đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 002375 ngày 23/11/2022. Tuy nhiên, sau nhiều lần đến Văn phòng công chứng chờ đợi vẫn không thấy người mua nhà đất của vợ chồng ông H, bà L xuất hiện.

Do vợ chồng ông H không còn khả năng để trả nợ cho ông vì vậy vợ chồng ông H, bà L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, TP. H (địa chỉ hiện nay là: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H) cho ông để căn trừ nợ gốc và tiền lãi. Vì vậy, ông và vợ chồng ông H, bà L ký lại hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000236 ngày 02 tháng 3 năm 2023 với nội dung vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, TP. H (địa chỉ hiện nay là: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H) và vợ chồng ông H đã giao bản chính giấy chứng nhận nhà đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, TP. H và giao chìa khóa nhà cho ông quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngày 06/3/2023 ông tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với nhà, đất nêu trên. Đến ngày 20/3/2023 ông nhận được thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện BC thông báo thủ tục đăng bộ của ông không được chấp nhận do căn nhà chưa hoàn tất thủ tục hoàn công sau xây dựng, ông đã yêu cầu

vợ chồng ông H đưa hồ sơ bản vẽ để ông làm thủ tục hoàn công nhưng vợ chồng ông H hứa nhưng không đưa. Đến ngày 24/3/2023 vợ chồng ông H đề nghị được hoàn lại toàn bộ số tiền đã vay là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi 160.000.000đ (lãi tháng 2/2023) để nhận lại tài sản thế chấp. Do chủ đích ban đầu là chỉ mong muốn thu hồi tiền vay để trả các khoản tiền mà ông huy động từ bạn bè để cho bị đơn vay nên ông đã đồng ý đề xuất này.

Ngày 03/4/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, H bên tiến hành kí kết Hợp đồng hủy bỏ văn bản công chứng (hợp đồng số 000383 ngày 03/4/2023) nội dung là H bên đồng ý hủy bỏ toàn bộ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000236 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 02 tháng 3 năm 2023. Đồng thời, ngay sau đó thì H bên tiến hành ký kết hợp đồng vay tiền (có tài sản bảo đảm) số 000384 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 03 tháng 4 năm 2023. Số tiền vay là: 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất trên hợp đồng ghi là H bên thỏa thuận nhưng H bên đồng ý mức lãi suất cho vay là 4%/tháng và thanh toán vào đầu mỗi kỳ. Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là: vợ chồng ông Mười H, bà L thế chấp Quyền sử dụng nhà, đất đối với thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thị trấn T, huyện BC, TP.H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020.

Vợ chồng ông Mười H cam kết nếu hết thời hạn vay mà vẫn không có tiền trả nợ thì sẽ giao toàn bộ giấy tờ xây dựng nhà có liên quan đến công tác hoàn công và sẽ thanh lý hợp đồng vay và tái ký hợp đồng mua bán nhà để ông tiến hành thủ tục đăng bộ, sang tên đối với nhà, đất nêu trên. Để thể hiện cam kết trên ông và vợ chồng ông Mười H tiếp tục ký thêm một Hợp đồng ủy quyền số 00385 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 03/4/2023. Tuy nhiên từ khi ký lại Hợp đồng vay tiền cho đến nay thì vợ chồng ông H, bà L không thanh toán tiền lãi và cũng không trả lại tiền vốn vay như thỏa thuận. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L thanh toán cho ông số tiền vốn vay là 4.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L trả cho ông số tiền lãi vay từ ngày 03/4/2023 đến ngày xét xử (ngày 28/01/2026) là 33 tháng 25 ngày với mức lãi suất là 1,6%/tháng với số tiền lãi là: 2.165.120.000đ (H tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm H mươi ngàn đồng)

- Yêu cầu thanh toán tiền vốn và tiền lãi làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông yêu cầu Tòa án tuyên phát mại tài sản bảo đảm mà ông H, bà L đã thế chấp cho ông là nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020.

Toàn bộ số tiền 4.000.000.000 đồng mà ông cho vợ chồng ông H và bà L vay không phải là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Bùi Ngọc Thùy Linh. Đây là tài sản của cá nhân ông và có một phần là ông đi huy động vốn từ bạn bè để cho vay.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không đồng ý vì: Hợp đồng ủy quyền số 000385 ngày 03/4/2023 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận giữa ông và vợ chồng ông H, bà L không phải là hợp đồng giả tạo như vợ chồng ông H trình bày vì giao dịch cho vay tiền giữa ông và vợ chồng ông H đã được ghi nhận bằng Hợp đồng vay tiền ký ngày 03/4/2023. Việc ký Hợp đồng ủy quyền là thỏa thuận trước giữa H bên để được ông cho vợ chồng ông H vay tiền. Do vào thời điểm này có rất nhiều chủ nợ gây áp lực để xiết tài sản của vợ chồng ông H nhằm thu hồi các khoản nợ khác mà ông H, bà L vay nên ông yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản thế chấp cho đến khi vợ chồng ông H trả tiền cho ông, tránh tình trạng bị các chủ nợ khác của vợ chồng ông H đến gây áp lực và chiếm tài sản của ông H. Đồng thời ông cũng thay mặt cho vợ chồng ông H đứng ra giải quyết một số vấn đề liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian ông quản lý. Nay nếu vợ chồng ông H muốn chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì ông yêu cầu ông H bà L trả số tiền vốn vay và tiền lãi cho ông thì ông đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà L.

- *Tại đơn phản tố ngày 19/8/2025, bản tự KH Bị đơn ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L trình bày:*

Vào ngày 23/1/2022 vợ chồng ông bà có vay của ông Huỳnh Vũ Duy K số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông bà có giao cho ông K giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho vợ chồng ông bà ngày 25/02/2020. Vợ chồng ông bà trả lãi hàng tháng đầy đủ cho ông K. Tiếp đến vào năm 2023 vợ chồng ông bà vay tiếp của ông K số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Để đảm bảo cho tổng số tiền vợ chồng ông bà vay là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) ông K có yêu cầu vợ chồng

ông ký hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm số công chứng 00384, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T chứng nhận ngày 03/4/2023. Theo hợp đồng vay có tài sản bảo đảm thì vợ chồng ông thế chấp cho ông K nhà, đất tại thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn T, huyện BC (nay là xã N), TP.H. Số tiền vay 4.000.000.000 đồng ghi trên hợp đồng vay tiền ngày 03/4/2023 trong đó bao gồm số tiền vay 3.000.000.000 đồng ngày 23/11/2022. Lãi suất cho vay H bên thỏa thuận là 4%/tháng.

Cùng ngày 03/4/2023 ông K còn yêu cầu vợ chồng ông ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 00385, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận với nội dung ông K được thực hiện các thủ tục liên quan đến thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn T, huyện BC (nay là xã N), Thành phố H trong đó có bao gồm cả việc được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp.... thực tế việc ký hợp đồng ủy quyền này là giả tạo để che giấu cho việc vay tiền và thế chấp tài sản giữa H bên.

Nay ông bà xác nhận còn nợ ông K số tiền vốn vay là 4.000.000.000 đồng. Ông bà đồng ý trả cho ông K số tiền còn nợ là 4.000.000.000 đồng trong thời gian 12 tháng. Về tiền lãi xin trả một phần tiền lãi là 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là 5.500.000.000 đồng.

Đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00385, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận ngày 03/4/2023 do giả tạo.

2. Yêu cầu ông Huỳnh Vũ Duy K trả lại cho vợ chồng ông bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010.

- *Tại bản tự KH ngày 10/7/2025, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Ngọc L trình bày:*

Bà là vợ của ông Huỳnh Vũ Duy K. Đầu năm 2020 thông qua sự giới thiệu của một người bạn vợ chồng bà có quen vợ chồng ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L. Trong khoảng thời gian đó vợ chồng bà và vợ chồng ông Mười H, bà Trúc L có một số lần đi ăn uống cùng nhau, bà không rõ chồng bà và ông Mười H có mối quan hệ làm ăn gì không. Việc ông K cho vợ chồng ông Mười H, bà L vay số tiền 4.000.000.000 đồng thì bà hoàn toàn không biết việc này. Số tiền 4.000.000.000 đồng mà ông K cho vợ chồng ông Mười H vay là tài sản riêng của ông Huỳnh Vũ Duy K. Trong trường hợp Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành

phố H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà đề nghị vợ chồng ông Mười H trả tiền trực tiếp cho cá nhân của ông Huỳnh Vũ Duy K.

- Tại bản tự KH ngày 31/10/2025 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Công T do ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/4/2023 ông Phan Văn Mười H, bà Đặng Thị Trúc L và ông Huỳnh Vũ Duy K có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công T yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 811, tờ bản đồ 18 tại địa chỉ: thị trấn T, huyện BC, TP.H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 với bên nhận ủy quyền là ông Huỳnh Vũ Duy K. Việc ủy quyền được thực hiện tại trụ sở Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, Tp. H. Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền các bên đều hoàn toàn tự nguyện tham gia giao kết, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng ủy quyền này thì tài sản nêu trên không bị ngăn chặ m, phong tỏa giao dịch. Việc thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên được thực hiện theo đúng quy trình công chứng, đúng quy định của pháp luật.

- Người làm chứng bà Trần Vũ Quế P trình bày sau:

Bà là người giới thiệu vợ chồng ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L với ông K để vợ chồng ông Mười H vay tiền của ông K, ông K cho ông Mười H và bà Trúc L vay tiền lần thứ nhất số tiền là: 3.000.000.000 đồng và lần thứ H vay số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), với lãi suất là 4%/ tháng, sau khi vay ông Mười H và bà L chỉ trả lãi được 2 tháng với số tiền là 160 triệu đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì vợ chồng ông Mười H, bà Trúc L có thể chấp cho ông K căn nhà tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020 bằng hình thức công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao căn nhà trên cho ông K quản lý sử dụng. Tuy nhiên sau đó ông Mười H và Trúc L không trả tiền vốn và lãi cho đến nay, còn cụ thể như thế nào sau đó bà không biết. Hiện nay bà sức khỏe yếu nên

xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10- Thành phố H phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như: Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng. Việc xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành thủ tục hòa giải đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97, Điều 205, 208, 209, 210 và Điều 211 BLTTDS năm 2015. Về việc thụ lý vụ án: Trình tự thụ lý, giao thông báo thụ lý đúng theo quy định tại Điều 195, Điều 196 và Điều 197 BLTTDS năm 2015.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Vũ Duy K.

+ Buộc ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L liên đới trả cho ông Huỳnh Vũ Duy K số tiền vốn vay là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn với mức lãi suất là 1,6%/tháng kể từ ngày 03/4/2023 đến ngày xét xử ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Vũ Duy K về việc yêu cầu Tòa án tuyên phát mại tài sản bảo đảm mà ông H, bà L đã thế chấp cho ông là nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L.

Về án phí: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Ông Huỳnh Vũ Duy K khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L phải thanh toán số tiền vốn và tiền lãi theo hợp đồng vay tiền (có tài sản bảo đảm) số công chứng 000384 ngày 03/4/2023. Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và bị đơn hiện đang cư trú tại xã N, Thành phố H nên Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố H thụ lý và giải quyết theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ H không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Ngọc Thùy Linh, Văn phòng công chứng Nguyễn Công T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Về tiền vốn vay

Căn cứ vào giấy vay tiền lập ngày 23/11/2023 và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời thừa nhận của các đương sự cho thấy ngày 23/11/2023 ông H, bà L có vay của ông K số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra ông K còn cho vợ chồng ông Mười H, bà L vay số tiền là 3.000.000.000 đồng để đảm bảo cho số tiền vay 3.000.000.000 đồng thì ông K và vợ chồng ông Mười H, bà L ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000236 ngày 02 tháng 3 năm 2023 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận với nội dung vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, TP. H (địa chỉ hiện nay là: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H), giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 3.000.000.000 đồng.

Ngày 03/4/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, H bên tiến hành ký kết Hợp đồng hủy bỏ văn bản công chứng (hợp đồng số 000383 ngày 03/4/2023) nội dung là H bên đồng ý hủy bỏ toàn bộ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000236 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 02 tháng 3 năm 2023. Đồng thời, ngay sau đó thì H bên tiến hành ký kết hợp đồng vay tiền (có tài sản bảo đảm) số 000384 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 03 tháng 4 năm 2023. Số tiền vay là: 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông K có cho bà L, ông H vay số tiền là 4.000.000.000 đồng và đến nay vẫn chưa thanh toán khoản vay này.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông H, bà L phải trả số tiền vốn vay 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về tiền lãi: theo hợp đồng vay tiền ngày 03/4/2023 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận thì thời hạn vay tiền là 03 tháng, lãi suất do các bên thỏa thuận. Như vậy, đây là Hợp đồng vay tiền có thời hạn và có lãi.

Theo như nguyên đơn, bị đơn trình lãi suất vay H bên thỏa thuận là 4%/tháng. Nguyên đơn cho rằng khi lập hợp đồng vay tiền ngày 03/4/2023 với số tiền vay 4.000.000.000 đồng thì bị đơn chưa trả tiền lãi tháng nào. Bị đơn thì cho rằng đã nhiều lần trả tiền lãi cho nguyên đơn nhưng lời trình bày này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận đồng thời ông H và bà L không xác định được số tiền lãi đã trả là bao nhiêu và không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã trả lãi cho nguyên đơn. Nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc trả lãi.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định từ khi lập hợp đồng vay tiền ngày 03/4/2023 với số tiền vay 4.000.000.000 đồng thì bị đơn chưa trả tiền lãi cho nguyên đơn. Tuy nhiên, mức lãi suất cho vay là 4% là cao so với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Theo quy định thì mức lãi theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm tức 1,6666%/tháng. Nay nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi trong hạn và lãi quá hạn với một mức lãi suất duy nhất là 1,6%/ tháng từ thời điểm vay cho đến thời điểm xét xử. Đây là mức lãi suất có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Như vậy tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn từ ngày 03/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (28/01/2026) là 33 tháng 25 ngày tương đương 33,83 tháng với số tiền lãi là:

$4.000.000.000 \text{ đồng} \times 33,83 \text{ tháng} \times 1,6\% / \text{tháng} = 2.165.120.000\text{đ}$ (H tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm H mươi ngàn đồng)

Như vậy, tổng số tiền vốn và tiền lãi mà ông Mười H, bà L phải liên đới trả cho ông K là: 6.165.120.000đ (Sáu tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm H mươi ngàn đồng)

[3]. Về thời gian thanh toán và trách nhiệm thanh toán

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Bùi Thị Ngọc L là vợ của ông K và ông K đều xác nhận số tiền 4.000.000.000 đồng mà ông K cho vợ chồng ông H, bà L vay không phải là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà Linh. Đây là tiền riêng của ông K nên ông K được toàn quyền nhận số tiền vốn và tiền lãi từ vợ chồng ông H, bà L.

Do vậy, Hội đồng xét xử buộc ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L liên đới trả cho ông K số tiền vốn vay là 4.000.000.000 đồng, tiền lãi là: 2.165.120.000.000 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là: 6.165.120.000đ (Sáu tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm H mươi ngàn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Hợp đồng vay tiền (có tài sản bảo đảm) số công chứng 000384 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T lập ngày 03 tháng 4 năm 2023 thể hiện để đảm bảo cho khoản vay 4.000.000.000 đồng thì ông H, bà L có thể chấp tài sản là nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông H, bà L. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng chủ thể tham gia ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 317, 318 và Điều 319 của Bộ luật dân sự 2015.

Tại khoản 4 Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về quyền của bên nhận thế chấp thế *“thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật”*. Đồng thời theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm thì *“thế chấp quyền sử dụng đất”* phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về hiệu lực của đăng ký thì *“thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào sổ địa chính...”*.

Như vậy, sau khi nhận tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H nhưng ông K đã không thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực đối với biện pháp bảo đảm này. Do vậy, ông K yêu cầu Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020 là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, như đã nhận định thì việc thế chấp tài sản bảo đảm giữa ông K với vợ chồng ông H, bà L là trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên việc ông H, bà L thế chấp cho ông K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 là hợp pháp.

Như vậy, khi ông H và bà L thanh toán đủ tiền vốn và tiền lãi cho ông K thì ông K trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cho ông H và bà L là phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo lẽ công bằng.

- Xét lời KH và trình bày của người làm chứng bà Trần Vũ Quế P cũng phù hợp với các lời KH của các bên đương sự nguyên đơn bị đơn và chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, việc đề nghị vắng mặt trong quá trình xét xử là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn

Tại đơn phản tố ngày 19/8/2025 ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00385, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận ngày 03/4/2023 vô hiệu do giả tạo.

- Yêu cầu ông Huỳnh Vũ Duy K trả lại cho vợ chồng ông bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, số vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp L Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L tuy nhiên tại phiên tòa lần thứ H ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng

Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự về sự có mặt của đương sự, người đại diện quy định như sau:

“Tòa án triệu tập hợp L lần thứ H, đương sự hoặc người đại diện của họ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải có mặt tại phiên tòa, trừ trường hợp họ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nếu vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì Tòa án có thể hoãn phiên tòa, nếu không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì xử lý như sau:

c/ Bị đơn có yêu cầu phản tố vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa thì bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố và Tòa án quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố, trừ trường hợp bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố đó theo quy định của pháp luật.”

Từ quy định trên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền trả cho ông K là: 112.000.000 đồng + 0.1% (6.165.120.000 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 114.165.120 đồng

- Ông Huỳnh Vũ Duy K nộp án phí là 300.000 đồng

- Toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 900.000 đồng ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L đã nộp đối với yêu cầu phản tố được sung vào công quỹ nhà nước

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 218; điểm c khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 117, 317, 318, 319, 463, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Nghị quyết số: 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 L phí Tòa án; Điều 26 luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Vũ Duy K

1. Buộc ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L liên đới trả cho ông Huỳnh Vũ Duy K số tiền vốn và lãi là: 6.165.120.000đ (Sáu tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm H mươi ngàn đồng), trong đó, tiền vốn vay là

4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), tiền lãi là: 2.165.120.000đ (H tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm H mươi ngàn đồng) theo Hợp đồng vay tiền (có tài sản bảo đảm) số công chứng 000384 do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận ngày 03/4/2023

Thời hạn thanh toán: Thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận được về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Khi ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi vay cho ông K thì ông K có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020.

II. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Vũ Duy K về việc yêu cầu Tòa án tuyên phát mại tài sản bảo đảm mà ông H, bà L đã thế chấp cho ông là nhà, đất tại địa chỉ: E2/11 khu phố 5, xã N, Thành phố H (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 18) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010 cập nhật sang tên cho ông H, bà L ngày 25/02/2020

III. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000385, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng nhận ngày 03/4/2023 vô hiệu do giả tạo.

- Yêu cầu ông Huỳnh Vũ Duy K trả lại cho vợ chồng ông bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 814235, sổ vào sổ cấp GCN: CH00477 do UBND huyện BC cấp ngày 27/12/2010.

Ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố đó theo quy định của pháp luật.

IV. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 114.765.120đ (một trăm mười bốn triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn một trăm H mươi đồng).

- Ông Huỳnh Vũ Duy K nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 56.963.444 đồng (Năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0052375 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Ông K còn được nhận lại số tiền là: 56.663.444 đồng (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà ông Phan Văn Mười H đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017273 ngày 15/9/2025; 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà bà Đặng Thị Trúc L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017358 ngày 15/9/2025 và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà ông Phan Văn Mười H và bà Đặng Thị Trúc L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0041161 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

VI. Trong 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 yêu cầu 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 nhân:

- TAND TP.H;
- VKSND Khu vực 10;
- PTHADS Khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.



**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Phước Trường