TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 705/2026/DS-PT
Ngày 10-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực

Ông Huỳnh Văn Luật

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà***: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1227/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 1331/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981; nơi cư trú: tổ B, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Quốc N, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: số B đường H, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Kim N3, sinh năm 1982; nơi cư trú: tổ E, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ịch hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A – Luật

sư Văn phòng Luật sư T và Cộng sự, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Trúc N1, sinh năm 1987; nơi cư trú: tổ B, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Quốc N, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: số B đường H, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024); có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972;

3.3. Bà Châu Ngọc L, sinh năm 1971.

Cùng nơi cư trú: tổ D, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: ô B, B, lô G, khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thế H – Trưởng văn phòng; vắng mặt (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1981; nơi cư trú: tổ C, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Như Ý, sinh năm 1955; nơi cư trú: tổ E, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.7. Bà Phạm Thị Ngọc L1, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ A, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.8. Ông Hoàng Mộng H1, sinh năm 1968; nơi cư trú: số E đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

4.2. Bị đơn bà Phạm Kim N3.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Kim N3 sinh sống trong cùng địa phương, quen biết với nhau rất lâu và cũng có làm ăn qua lại với nhau, bà N3 chuyên làm nghề kinh doanh bất động sản.

Khoảng giữa năm 2017, do cần vốn làm ăn, bà N3 có vay của ông D số tiền 2.800.000.000 đồng, lãi suất là 20%/năm, thanh toán tiền lãi hàng tháng, không thỏa thuận thời hạn trả. Do là chỗ quen biết và ông D hoàn toàn tin tưởng bà N3 nên lúc này ông D không làm giấy tờ gì. Sau khi vay, bà N3 luôn trả lãi cho ông D đều đặn mỗi tháng. Đến khoảng tháng 10/2020, do cần vốn làm ăn gấp, bà N3 có hỏi vay ông D số tiền 10.400.000.000 đồng, lãi suất là 20%/năm, thanh toán tiền lãi hàng tháng, thời hạn vay là đến cuối năm 2020 (tức là ngày 31/12/2020). Tổng hai lần, bà N3 đã vay của ông D số tiền là 13.200.000.000 đồng.

Do đến thời điểm này, số tiền bà N3 đã vay của ông D quá lớn, nên ông D và bà N3 có ghi giấy và có thỏa thuận cụ thể như sau: tổng số tiền bà N3 vay của ông D là: 13.200.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết năm 2020, lãi suất là 20%/năm trong suốt thời hạn vay, thanh toán tiền lãi hàng tháng với mức lãi suất tương ứng là 20%/năm. Nếu chậm thanh toán tiền lãi hàng tháng thì bà N3 còn phải thanh toán tiền lãi của nợ lãi cho ông D. Tiền lãi trong tháng chưa trả, tiền lãi của nợ lãi chưa trả được cộng dồn vào nợ gốc cho tháng tiếp theo. Tiền lãi nợ gốc quá hạn được tính bằng 150% lãi suất đã thỏa thuận, tức là: 150% x 20% = 30%/năm. Thời hạn vay, ông D và bà N3 thỏa thuận là: đến hết năm 2020, tức là: kể từ thời điểm bắt đầu năm 2021 sẽ tính lãi suất quá hạn (nếu bà N3 chưa thanh toán hết) đối với số tiền gốc, nợ lãi chưa thanh toán.

Bà N3 thế chấp cho ông D thửa đất số 963, tờ bản đồ số 6, diện tích 181,4m^2, tại phường P, thành phố T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BO 341409, vào sổ số CH01385 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/9/2013 để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền đã vay của ông D. Ngoài ra, ông D còn thỏa thuận, nếu quá thời hạn vay mà bà N3 không thanh toán đủ số tiền đã vay của ông D hoặc không trả lãi cho ông D đúng hạn thỏa thuận thì ông D được nhận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 963 hoặc ông D có toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này và được nhận tiền chuyển nhượng để khấu trừ vào khoản tiền mà bà N3 đã vay của ông D. Chính vì vậy, bà N3 cùng chồng là ông Nguyễn Đình P đã tự nguyện ký kết Hợp đồng ủy quyền số 015321, quyển số 10/2020 ngày 14/10/2020 cho ông D. Hiện nay, thửa đất này ông D cũng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 với số tiền chuyển nhượng là 8.200.000.000 đồng.

Quá trình vay tiền, bà N3 có trả tiền lãi cho ông D nhiều lần với tổng số tiền đã trả tính đến ngày 25/5/2023 là 8.921.000.000 đồng.Do đó, ông D đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu bà Phạm Kim N3 phải thanh toán cho ông D toàn bộ khoản tiền vay còn lại là: 5.000.000.000 đồng.

2. Yêu cầu bà Phạm Kim N3 phải thanh toán cho ông D toàn bộ khoản tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi của nợ lãi từ tháng 10/2020 đối với khoản nợ gốc 13.200.000.000 đồng. Tạm tính là:

- Tiền lãi trong hạn (từ 10/2020 - 12/2020) là: 13.200.000.000 đồng x (20/12)% x 3 tháng = 660.000.000đồng.

- Tiền lãi quá hạn (từ 01/2021 - 5/2023) là: 13.200.000.000đồng x (20/12)% x 1,5 x 29 tháng = 9.570.000.000đồng.

- Tiền lãi quá hạn (từ 6/2023 - 7/2024) là: 5.000.000.000đồng x (20/12)% x 1,5 x 14 tháng = 1.750.000.000đồng (sau khi ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 963 cho ông T1 vào tháng 5/2023 với số tiền 8.200.000.000đồng được cấn trừ vào số tiền nợ gốc 13.200.000.000 đồng, số tiền nợ gốc còn lại là 5.000.000.000 đồng).

Tổng số tiền gốc và lãi bà N3 phải thanh toán là: 5.000.000.000 đồng + 660.000.000 đồng + 9.570.000.000 đồng + 1.750.000.000 đồng = 16.980.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N3 đã thanh toán cho ông D đến ngày 25/5/2023 (tạm tính) là: 8.921.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền còn lại bà N3 phải thanh toán cho ông D là: 16.980.000.000 đồng - 8.921.000.000 đồng = 8.059.000.000 đồng.

Đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Kim N3 thanh toán cho ông Nguyễn Văn D tổng số tiền 8.059.000.000 đồng, bao gồm nợ gốc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi là 3.059.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Phạm Kim N3 trình bày:*

Bà Phạm Kim N3 và ông Nguyễn Văn D có mối quan hệ bạn bè. Do có nhu cầu làm ăn nên vào năm 2017, bà N3 có nhờ bà Lê Thị Như Ý (là mẹ bà N3) cầm cố cho ông D 03 GCNQSDĐ số CS09122 và CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên bà Phạm Thị Ngọc L1 (chị gái của bà N3) và GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên bà Lê Thị Như Ý (mẹ bà N3) để vay số tiền 2.800.000.000 đồng của ông D, lãi suất 4%/tháng. Hàng tháng bà N3 đóng lãi cho ông D đầy đủ bằng hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt.

Đến năm 2020, bà N3 cần vốn làm ăn nên có vay thêm, tổng số tiền vay 10.400.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Vào lần vay tiền thứ hai, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông D yêu cầu bà N3 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông D thửa đất số 963, tờ bản đồ số 6, diện tích 181,4m^2 (bao gồm 100m^2 đất ở đô thị và 81,4m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số BO341409, số vào sổ: CH 01385 do UBND huyện T cấp ngày 03/9/2013 mang tên ông Nguyễn Đình P (chồng cũ của bà N3) đứng tên QSDĐ là tài sản chung của bà N3 và ông P trong thời kỳ hôn nhân, ông P và bà N3 đã tự thỏa thuận phân chia thửa đất này cho bà N3 nhưng chưa lập thủ tục

sang tên chuyển quyền cho bà N3) bằng Hợp đồng ủy quyền số 015321, quyển số: 10/2020 ngày 14/10/2020 tại Văn phòng C mới tỉnh Bình Dương.

Sau đó hàng tháng bà N3 đã trả tiền gốc và lãi cho vợ chồng ông D đầy đủ bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà N3 tại Ngân hàng TMCP S, số tài khoản: 1008714096 đến tài khoản số 0281001990217 của ông Nguyễn Văn D tại Ngân hàng N4 và nhân viên kế toán công ty của bà N3 là Tăng Bảo N2 chuyển giúp bà N3 cho ông D, tính đến ngày 25/5/2023 tổng số tiền là 8.921.000.000 đồng, cụ thể:

1. Ngày 13/7/2020: 60.000.000 đồng
2. Ngày 11/8/2020: 50.000.000 đồng
3. Ngày 12/8/2020: 60.000.000 đồng
4. Ngày 21/8/2020: 30.000.000 đồng
5. Ngày 09/10/2020: 64.000.000 đồng
6. Ngày 18/11/2020: 2.000.000 đồng
7. Ngày 23/11/2020: 5.000.000 đồng
8. Ngày 15/12/2020: 27.000.000 đồng
9. Ngày 25/01/2021: 50.000.000 đồng
10. Ngày 04/02/2021: 10.000.000 đồng
11. Ngày 18/3/2021: 10.000.000 đồng
12. Ngày 22/4/2021: 70.000.000 đồng
13. Ngày 11/5/2021: 80.000.000 đồng
14. Ngày 21/5/2021: 80.000.000 đồng
15. Ngày 08/6/2021: 80.000.000 đồng
16. Ngày 06/7/2021: 80.000.000 đồng
17. Ngày 09/7/2021: 500.000.000 đồng
18. Ngày 09/7/2021. 300.000,000 đồng
19. Ngày 09/7/2021: 200.000.000 đồng
20. Ngày 03/8/2021: 70.000.000 đồng
21. Ngày 11/8/2021: 20.000.000 đồng
22. Ngày 12/8/2021: 300.000.000 đồng
23. Ngày 12/8/2021: 300.000.000 đồng
24. Ngày 12/8/2021: 300.000.000 đồng
25. Ngày 12/8/2021: 100.000.000 đồng
26. Ngày 12/8/2021: 40.000.000 đồng

27. Ngày 30/8/2021: 200.000.000 đồng

28. Ngày 30/8/2021: 2.000.000 đồng

29. Ngày 08/9/2021: 100.000.000 đồng

30. Ngày 08/9/2021; 2.000.000 đồng

31. Ngày 29/9/2021: 40.000.000 đồng

32. Ngày 29/9/2021: 110.000.000 đồng

33. Ngày 29/10/2021: 200.000.000 đồng

34. Ngày 06/11/2021: 10.000.000 đồng

35. Ngày 29/12/2021: 40.000.000 đồng

36. Ngày 31/12/2021: 40.000.000 đồng

37. Ngày 08/01/2022: 88.000.000 đồng

38. Ngày 25/01/2022: 80.000.000 đồng

39. Ngày 24/02/2022: 10.000.000 đồng

40. Ngày 07/3/2022: 120.000.000đồng

41. Ngày 30/3/2022: 50.000.000 đồng

42. Ngày 20/4/2022: 300.000.000 đồng

43. Ngày 20/4/2022: 300.000.000 đồng

44. Ngày 20/4/2022: 300.000.000 đồng

45. Ngày 20/4/2022: 100.000.000 đồng

46. Ngày 20/4/2022: 4.000.000 đồng

47. Ngày 06/5/2022: 190.000.000 đồng

48. Ngày 12/5/2022: 40.000.000 đồng

49. Ngày 22/6/2022: 40.000.000 đồng

50. Ngày 04/7/2022: 52.000.000 đồng

51. Ngày 10/7/2022: 140.000.000 đồng

52. Ngày 02/8/2022: 192.000.000 đồng

53. Ngày 12/8/2022: 196.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

54. Ngày 18/9/2022: 64.000.000 đồng

55. Ngày 22/8/2022: 40.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

56. Ngày 22/8/2022: 52.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

57. Ngày 12/9/2022: 100.000.000 đồng

58. Ngày 20/9/2022: 52.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

59. Ngày 20/9/2022: 100.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

60. Ngày 24/9/2022: 40.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

61. Ngày 08/10/2022: 45.000.000 đồng

62. Ngày 18/10/2022: 52.000.000 đồng (do bà Tăng Bảo N2 chuyển khoản)

63. Ngày 24/10/2022: 100.000.000 đồng

64. Ngày 29/10/2022: 79.000.000 đồng

65. Ngày 09/11/2022: 142.000.000 đồng

66. Ngày 29/11/2022: 50.000.000 đồng

67. Ngày 30/11/2022: 40.000.000 đồng

68. Ngày 05/12/2022: 15.000.000 đồng

69. Ngày 17/12/2022: 92.000.000 đồng

70. Ngày 27/12/2022: 150.000.000 đồng

71. Ngày 30/12/2022: 74.000.000 đồng

72. Ngày 11/01/2023: 80.000.000 đồng

73. Ngày 16/01/2023: 100.000.000 đồng

74. Ngày 30/01/2023: 124.000.000 đồng

75. Ngày 02/02/2023: 112.000.000 đồng

76. Ngày 12/02/2023: 192.000.000 đồng

77. Ngày 22/02/2023: 150.000.000 đồng

78. Ngày 27/02/2023: 74.000.000 đồng

79. Ngày 13/3/2023: 192.000.000 đồng

80. Ngày 24/3/2023: 100.000.000 đồng

81. Ngày 03/3/2023: 124.000.000 đồng

82. Ngày 25/4/2023: 192.000.000 đồng

83. Ngày 25/5/2023: 200.000.000 đồng

Do làm ăn khó khăn nên từ ngày 25/5/2023 bà N3 tạm ngưng trả tiền cho ông D. Đến ngày 17/7/2023, ông D viết giấy thông báo, diễn giải: bà N3 còn nợ lại ông D 4 tháng tiền lãi của 4.800.000.000 đồng là 768.000.000 đồng và 4 tháng tiền lãi của 5.600.000.000 đồng là 896.000.000 đồng, ngày 26/3 đã trả 200.000.000 đồng gốc và lãi. Tổng nợ là 10.400.000.000 đồng, lãi 1.464.000.000 đồng, tổng lãi và gốc là 11.864.000.000 đồng. Theo cách tính trên của ông D thì tính đến ngày 17/7/2023 gốc và lãi còn 11.664.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2023, ông D và bà Nguyễn Thị Trúc N1 (vợ ông D) yêu cầu bà N3 chuyển nhượng 02 thửa đất và 02 căn nhà gắn liền với đất mà bà N3 đã mua của Công ty Cổ phần Đ, do ông Hà Mộng H2 đứng tên giùm để trừ nợ, đó là: Căn nhà 24-LK1, diện tích xây dựng 58,5m^2, diện tích sàn 183,4m^2, nhà xây thô thực hiện theo thiết kế chung, hoàn thiện mặt tiền gắn liền quyền sử dụng diện tích 67,5m^2 thuộc thửa số 1694, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số DĐ248081, vào sổ số CS03881, do Sở TN&MT cấp ngày 21/01/2022 mang tên Hoàng Mộng H1 với giá 4.850.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Trúc N1. Căn nhà 25-LK1, diện tích xây dựng 58,5m^2, diện tích sàn 183,4m^2, nhà xây thô thực hiện theo thiết kế chung, hoàn thiện mặt tiền gắn liền quyền sử dụng diện tích 67,5m^2 đất ở đô thị thuộc thửa đất số 1695, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số DĐ248082, vào sổ số CS03882, do Sở TN&MT cấp ngày 21/01/2022 mang tên Hoàng Mộng H1 với giá 4.850.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Trúc N1. Cùng ngày 25/7/2023 bà Nguyễn Thị Trúc N1 đã tiến hành nhận nhà theo Biên bản bàn giao nhà ở số B, 25/LK01/2023/BBBGNO-HK với Công ty Cổ phần Đ. Bà N1 đã nhận nhà, nhận chìa khóa và đưa vào sử dụng. Sau khi bà N1 nhận nhà, bà N3 có gặp và điện thoại yêu cầu ông D hủy ủy quyền và trả lại GCNQSDĐ số BO341409, số vào sổ: CH 01385 do UBND huyện T cấp ngày 03/9/2013 cho bà N3 nhưng ông D kiếm hết lý do này đến lý do khác không trả lại sổ cho bà N3 và cũng không trả lại 03 GCNQSDĐ số CS09122 và CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên Phạm Thị Ngọc L1 và GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên Lê Thị Như Ý. Mặc dù bà N3 đã trả gốc và lãi lên đến 8.921.000.000 đồng và 02 căn nhà trị giá 10.000.000.000 đồng, như vậy: tổng gốc và lãi ông D, bà N1 đã nhận là 18.921.000.000 đồng nhưng ông D vẫn căn cứ trên Hợp đồng ủy quyền lập thủ tục sang tên chuyển quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị Trúc N1, bà N1 được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CN 06918 ngày 17/7/2023. Khi bà N3 hỏi thì ông D vẫn nói cứ trả hết tiền ông D trả lại sổ. Ông Nguyễn Văn T1 nói với bà N3 rằng vợ chồng ông D bán thửa đất trên của bà N3 cho ông T1 với giá 8.200.000.000 đồng, kể cả 07 căn nhà trên đất của bà N3 xây dựng năm 2018, hiện đang cho thuê. Từ những căn cứ trên cho thấy Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà Phạm Kim N3, ông Nguyễn Đình P và ông Nguyễn Văn D là Hợp đồng giả tạo, che đậy Hợp đồng vay tài sản, đã vi phạm điều cấm theo quy định của pháp luật nên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1 khi trên đất có tài sản của người khác mà không hỏi ý kiến họ và không được sự đồng ý của họ là vi phạm pháp luật nên cần phải hủy để đảm bảo quyền lợi cho người có tài sản được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy, bà N3 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 015321, quyển số: 10/2020 ngày 14/10/2020 tại Văn phòng C Mới giữa Phạm Kim N3, Nguyễn Đình P và Nguyễn Văn D vô hiệu.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1. Kiến nghị Sở TN & MT tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số DG647146, số vào sổ CN 06918 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 Nga ngày 17/7/2023 để cấp lại cho bà Phạm Kim N3 và ông Nguyễn Đình P.

3. Buộc ông D, bà N1 trả lại 03 Giấy chứng nhận QSDĐ số CS09122 và CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên bà Phạm Thị Ngọc L1 và Giấy chứng nhận QSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên bà Lê Thị Như Ý.

4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Trúc N1, tại Văn phòng C Mới vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2024 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1, bà Châu Ngọc L, tại Văn phòng C Mới vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N3 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đồng thời trình bày bổ sung: bà N3 và ông D có thỏa thuận là bà N3 sẽ dùng 02 quyền sử dụng đất đối với các căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1694, 1695, tờ bản đồ số 2, tại phường P, mang tên ông Hoàng Mộng H1, với tổng giá trị là 9.800.000.000 đồng để trừ nợ cho ông D. Tuy nhiên, quá trình vay thì hai bên không có thực hiện thỏa thuận này nên không có việc bán tài sản đứng tên ông Hoàng Mộng H1 để cấn trừ nợ của bà N3. Ông Hoàng Mộng H1 không có liên quan gì đến việc vay mượn tiền giữa bà N3 và ông D. Bà N3 xác định chỉ còn nợ ông D tổng số tiền là 3.238.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 3.184.709.000 đồng và tiền lãi là 53.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho ông D số tiền trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc L (vợ ông T1) là chủ sử dụng thửa đất số 963, theo GCNQSDĐ số DL 672935, số vào sổ cấp GCN: CN07167 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 24/01/2024 với diện tích 181,4m^2, chỉnh lý biến động ngày 30/5/2024 với diện tích 186,7m^2. Nguồn gốc phần quyền sử dụng đất trên do ông T1, bà L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Trúc N1, ông Nguyễn Văn D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2024, được công chứng tại Văn phòng C Mới tỉnh Bình Dương, số công chứng 000484, quyển số 01-2024 TP/CC-SCC/HĐGD với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế đối với phần đất nêu trên là 8.200.000.000 đồng. Ông T1 đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn D 03 lần, lần thứ nhất đặt cọc 200.000.000 đồng (tiền mặt), lần thứ 2 thanh toán số tiền 3.800.000.000đồng qua ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đ1 (tại phường P) và lần thứ 3 (cùng ngày 24/01/2024) thanh toán hết số tiền còn lại cho ông D, bà N1 bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản 0281001700321 của ông T1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần

N4 (tại phường V) qua số tài khoản của ông D (do đã lâu nên ông T1 không nhớ số và ngân hàng). Ông T1 xác định việc mua bán, chuyển nhượng của ông T1 là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc vay mượn giữa bà N3 và ông D thì ông T1 không có liên quan nên đề nghị Tòa án không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt ông T1 trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc N1 trình bày:* thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình P trình bày:*

Ông Nguyễn Đình P và bà Phạm Kim N3 kết hôn năm 2003 và đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 148/2020/QĐST–HNGĐ của TAND thị xã Tân Uyên ngày 03/9/2020, về tài sản các bên tự thỏa thuận. Trong quá trình chung sống, ông P, bà N3 có tạo dựng được một khối tài sản chung, trong đó có diện tích đất 181,4m^2 (bao gồm 100m^2 đất ở đô thị và 81,4m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 963. Vào năm 2018, vợ chồng ông P, bà N3 có tự xây trên đất 07 căn nhà trên đất cho thuê kiếm tiền sinh sống. Khi ly hôn, ông P thỏa thuận phân chia 07 căn nhà và thửa đất này cho bà N3 được quyền sử dụng nhưng chưa lập thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà N3 theo quy định của pháp luật.

Vào tháng 10/2020, bà N3 vay vốn của vợ chồng ông Nguyễn Văn D để làm ăn nên nhờ ông P ký Hợp đồng ủy quyền thửa đất trên cho ông D, ông P đã đến Văn phòng công chứng Thành Phố M để ký Hợp đồng ủy quyền số 015321, quyển số: 10/2020 ngày 14/10/2020. Việc vay tiền và trả tiền giữa bà N3 và vợ chồng ông D, bà N1 do bà N3 tự giao dịch, ông P không tham gia vì ông P đã đồng ý giao nhà, đất nêu trên cho bà N3 được toàn quyền sử dụng. Ông P đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N3. Ông P xác định việc ký ủy quyền là nhằm mục đích cho bà N3 thế chấp thửa đất để vay vốn của vợ chồng ông D, bà N1. Nhà, đất ông P đã đồng ý giao cho bà N3 nên bà N3 được toàn quyền quyết định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý trình bày:*

Bà Lê Thị Như Ý là mẹ đẻ của bà N3. Vào năm 2017 do có nhu cầu làm ăn nên bà N3 đã nhờ bà Ý cầm cố cho ông D 03 GCNQSDĐ số CS09122 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên con gái bà là Phạm Thị Ngọc L1, GCNQSDĐ số CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên con gái bà là Phạm Thị Ngọc L1, GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên bà Lê Thị Như Ý, để vay 2.800.000.000đồng, lãi suất 4%/tháng. Bà Ý giao 03 GCNQSDĐ trên cho bà N3 tự giao dịch với bên cho vay, bà Ý chỉ ký giấy, không nhận tiền. Việc trả gốc, lãi do bà N3 thực hiện với vợ chồng ông D, bà N1, ngoài việc ký giấy vay bà Ý không tham gia giao dịch gì sau đó. Được biết, hàng tháng bà N3 đóng lãi cho ông D đầy đủ bằng hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt và đã trả tiền gốc cho bên vay đầy đủ nhưng đến nay bên phía ông D, bà N1 vẫn không trả lại 03 cuốn sổ đất cho bà Ý và bà

L1. Nay, bà N3 khởi kiện ông D, bà N1 thì bà Ý đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc L1 trình bày:*

Bà Phạm Thị Ngọc L1 là chị ruột của bà N3. Vào năm 2017 do bà N3 cần tiền làm ăn nên đã nhờ mẹ là bà Ý mượn của bà L1 02 GCNQSDĐ để thế chấp cho ông D, bà N1 để vay tiền: GCNQSDĐ số CS09122 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang Phạm Thị Ngọc L1, GCNQSDĐ số CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên Phạm Thị Ngọc L1, cùng với GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên bà Lê Thị Như Ý để vay 2.800.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Bà L1 giao 02 GCNQSDĐ trên cho bà Ý, bà L1 không ký tên vay mượn, không tham gia giao dịch, không nhận tiền của vợ chồng ông D, bà N1. Việc trả gốc, lãi do bà N3 thực hiện với vợ chồng ông D, bà N1. Được biết bà N3 đã trả gốc, lãi đầy đủ cho vợ chồng ông D, bà N1 nhưng đến nay bên phía ông D, bà N1 vẫn không trả lại 03 cuốn sổ đất cho bà L1 và bà Ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương trình bày*: việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015321, quyển số 10/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2020 là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Ngọc L, ông Hoàng Mộng H1 không trình bày ý kiến*.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền 9.684.000.000 đồng, gồm có nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử (28/8/2025) là 4.684.000.000 đồng. Bị đơn bà Phạm Kim N3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thừa nhận việc có vay số tiền 2.800.000.000 đồng, chỉ thừa nhận việc vay số tiền 10.400.000.000 đồng từ ông D nhưng đã trả tiền gốc và lãi vượt mức theo quy định nên yêu cầu cấn trừ phần lãi đã trả vượt quá vào nợ gốc. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý xác định có ký giấy vay tiền với ông D nhưng không có vay hay nhận số tiền 2.800.000.000 đồng từ ông D.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: ông D đã cho bà N3 vay số tiền 2.800.000.000 đồng vào năm 2017 và số tiền 10.400.000.000 đồng vào năm 2020. Số tiền 10.400.000.000 đồng được ông D giao cho bà N3 làm 02 lần, lần 1 là 4.600.000.000 đồng và lần 2 là 5.800.000.000 đồng. Sau đó, hai bên đã thỏa thuận thời hạn vay đến hết năm 2020, lãi suất là 20%/năm trong suốt thời hạn vay, thanh toán tiền lãi hàng tháng với mức lãi suất tương ứng là 20%/năm. Nếu chậm thanh toán tiền lãi hàng tháng thì bà N3 còn phải thanh toán tiền lãi của nợ lãi cho ông D. Tiền lãi trong tháng chưa trả, tiền lãi của nợ lãi chưa trả được cộng dồn vào nợ gốc cho tháng tiếp theo. Tiền lãi nợ gốc quá hạn được tính bằng 150% lãi suất đã thỏa thuận,

tức là: 150% x 20% = 30%/năm. Đồng thời, bà N3 thế chấp cho ông D thửa đất số 963 để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền đã vay của ông D. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, nếu quá thời hạn vay mà bà N3 không thanh toán đủ số tiền đã vay của ông D hoặc không trả lãi cho ông D đúng hạn thỏa thuận thì ông D được nhận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 963 hoặc ông D có toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này và được nhận tiền chuyển nhượng để khấu trừ vào khoản tiền mà bà N3 đã vay của ông D. Chính vì vậy, bà N3 cùng chồng là ông Nguyễn Đình P đã tự nguyện ký kết Hợp đồng ủy quyền số 015321, quyển số 10/2020 ngày 14/10/2020 cho ông D. Thửa đất này ông D cũng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 với số tiền chuyển nhượng là 8.200.000.000 đồng.

Theo các tài liệu, chứng cứ do bà N3 cung cấp và tài liệu trong quá trình Tòa án giải quyết thì bà N3 đã thừa nhận số tiền đã vay của ông D là 13.200.000.000 đồng và đã thanh toán số tiền 8.921.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì một bên đương sự thừa nhận những tình tiết, bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Ông D cũng xác định số tiền đã cho bà N3 vay tổng cộng là 13.200.000.000 đồng và bà N3 đã thanh toán tiền lãi cho ông D với tổng số tiền là 8.921.000.000 đồng. Do đó, đây là tình tiết mà nguyên đơn không cần chứng minh. Đối với số tiền lãi bà N3 đã thanh toán trong khoảng thời gian từ tháng 7/2020 đến ngày 25/5/2023 với số tiền 8.921.000.000 đồng là tương ứng với mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận là 20%/năm.

Như vậy, sau khi đã trừ đi số tiền bà N3 đã thanh toán là 8.921.000.000 đồng và số tiền ông D đã chuyển nhượng đất cho ông T1 là 8.200.000.000 đồng, tổng số tiền ông D yêu cầu bà N3 thanh toán tính đến ngày xét xử là 9.684.000.000 đồng, bao gồm nợ gốc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 4.684.000.000 đồng. Ông D xác định không có yêu cầu đối với bà Ý, giấy vay tiền do bà Ý ký là để làm tin cho khoản vay của bà N3 chứ ông D không có cho bà Ý vay tiền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mà chỉ lập luận mang tính suy diễn. Do hợp đồng vay tiền giữa hai bên là hợp đồng không xác định thời hạn, hai bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không xác định rõ mức lãi suất và có tranh chấp về lãi suất. Nguyên đơn chỉ dựa vào lời trình bày và thừa nhận của bị đơn nhưng không xuất trình được hợp đồng vay tài sản, giấy tờ thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay cụ thể, chứng từ xác nhận nợ gốc hay bảng tính lãi. Việc bị đơn thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn không đồng nghĩa với việc đồng ý với toàn bộ nội dung và yêu cầu khởi kiện về thời hạn, lãi suất, số tiền còn nợ...nếu không có bằng chứng cụ thể. Căn cứ Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, nghĩa vụ chứng minh thuộc về nguyên đơn, lời khai của bị đơn không được coi là chứng cứ duy nhất nếu không được xác minh, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ khác. Do là hợp đồng không xác định thời hạn và không ghi nhận lãi suất cụ thể nên theo quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự trong trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng về lãi suất thì áp dụng mức lãi suất theo quy định là 10%/năm. Bị đơn có chứng cứ là sao kê ngân hàng thể hiện rõ việc đã thanh toán lãi và một phần gốc hàng tháng cho nguyên đơn, số tiền bị đơn đã thanh toán là vượt quá số tiền lãi theo quy định nên phải được trừ vào nợ gốc theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự. Theo đó, bà N3 đã vay của ông D tổng số tiền là 10.400.000.000 đồng và đã thanh toán tổng số tiền 8.921.000.000 đồng. Như vậy, số tiền lãi được tính là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), sau khi trả lãi hàng tháng thì số tiền trả vượt còn lại được trừ vào nợ gốc, số tiền gốc được tính lãi theo dư nợ giảm dần. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc tính mức lãi suất vay là 10%/năm và đối trừ phần tiền bà N3 đã thanh toán cho ông D vượt quá mức lãi suất trên vào nợ gốc để xem xét số tiền còn nợ.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 05-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim N3 đối với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Trúc N1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2020 giữa bà Phạm Kim N3, ông Nguyễn Đình P và ông Nguyễn Văn D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Trúc N1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2024 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1, bà Châu Ngọc L, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1. Buộc ông D, bà N1 trả lại 03 GCNQSDĐ số CS09122 và CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên Phạm Thị Ngọc L1 và GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên Lê Thị Như Ý.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn bà Phạm Kim N3 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Phạm Kim N3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền 5.000.000.000đồng (Năm tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Kim N3 thanh toán số tiền lãi 3.059.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi chín triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm:

- Ngày 18/9/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với tiền gốc và tiền lãi, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Ngày 16/9/2025, bị đơn bà Phạm Thị Kim N3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý với khoản tiền vay 2.800.000.000 đồng.

- Ngày 16/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý với khoản tiền vay 2.800.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà N3 nợ ông D tổng số tiền gốc là 13.200.000.000 đồng, sau khi ông D khấu trừ vào số tiền 8.200.000.000 đồng do ông D đã chuyển nhượng thửa đất số 963 thuộc quyền sử dụng của bà N3, thì bà N3 còn nợ lại ông D tiền gốc là 5.000.000.000 đồng, vì vậy ông D chỉ yêu cầu bà N3 trả lại tiền gốc 5.000.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khấu trừ số tiền bán đất 8.200.000.000 đồng nhưng buộc bà N3 trả ông D 5.000.000.000 đồng tiền gốc là giải quyết vụ án chưa triệt để nên ông D đã kháng cáo số tiền gốc. Nay ông D xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với tiền gốc 8.200.000.000 đồng, ông D sẽ khởi kiện bà N3 bằng vụ án khác, ông D chỉ kháng cáo đối với tiền lãi trên tổng số tiền gốc 13.200.000.000 đồng, cụ thể:

- Đối với khoản vay 2.800.000.000 đồng (ngày 26/9/2017). Theo nội dung giấy mượn tiền ngày 26/9/2017 thì thời hạn vay là 60 ngày. Do đó, căn cứ vào thoả thuận, căn cứ quy định của pháp luật thì tiền lãi được tính như sau:

+ Tiền lãi trong hạn là 02 tháng (tính từ ngày 26/9/2017-26/11/2017): 2.800.000.000 đồng x (20/12)% x 2 tháng = 93.333.333 đồng

+ Tiền lãi quá hạn là 100 tháng (tính từ ngày 26/11/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm 06/4/2026): 2.800.000.000 đồng x (20/12)% x 1,5 x 100 tháng = 7.000.000.000 đồng

Tổng tiền lãi của khoản vay 2.800.000.000 đồng (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn) là: 93.333.333 đồng + 7.000.000.000 đồng = 7.093.333.333 đồng.

- Đối với khoản vay 10.400.000.000 đồng.

+ Tiền lãi trong hạn là 37 tháng (tính từ tháng 10/2020 - hết tháng 11/2023):

10.400.000.000 đồng x (20/12)% x 37 tháng = 6.413.333.333 đồng.

+ Tiền lãi quá hạn (tính từ tháng 12/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm 06/4/2026) là 28 tháng. Do, trong thời gian này, ông D bán đất thửa đất 963 cho 6ng Trừ giá 8.200.000.000 đồng, nên nợ gốc của khoản vay 10.400.000.000 đồng chỉ còn lại là 2.200.000.000 đồng

2.200.000.000 đồng x (20/12)% x1,5 x 28 tháng = 1.540.000.000 đồng

Tổng tiền lãi của khoản vay 10.400.000.000 đồng (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn) là: 6.413.333.333 đồng + 1.540.000.000 đồng = 7.953.333.333 đồng.

Như vậy, tổng tiền lãi của 13.200.000.000 đồng (gồm 02 khoản vay 2.800.000.000 đồng và 10.400.000.000 đồng) là: 7.093.333.333 đồng + 7.953.333.333 đồng = 15.046.666.666 đồng, làm tròn là: 15.046.000.000 đồng (Mười lăm tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu đồng)

- Số tiền lãi bà N3 đã thanh toán cho ông D từ 10/2017 đến 5/2023 là: 8.921.000.000 đồng được trừ vào số tiền lãi cần thanh toán 15.046.000.000 đồng - 8.921.000.000 đồng = 6.125.000.000 đồng

Đề nghị HĐXX phúc thẩm buộc bà N3 phải thanh toán cho ông D số tiền lãi là 6.125.000.000 đồng. Ông D khẳng định, việc xác định thời hạn trả lãi và cách tính như trên không vượt quá yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Sở dĩ, kết quả khác nhau là do cách tính khác nhau, còn thời hạn yêu cầu trả lãi là phù hợp với nội dung yêu cầu phản tố của ông D.

* Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn ông Lê Thế A trình bày:

Đối với số tiền 2.800.000.000 đồng: ông D cho rằng năm 2017, bà N3 đã vay số tiền 2.800.000.000 đồng, tuy nhiên ông D không cung cấp được chứng cứ bà N3 vay số tiền này, giấy vay tiền, giao nhận tiền....chứng cứ này thuộc trách nhiệm của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N3 thanh toán cho ông D 5.000.000.000 đồng tiền gốc, trong đó có số tiền 2.800.000.000 đồng là không có căn cứ.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo đối với tiền gốc của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý, giữ nguyên Bản án số 57/2025/DS-ST ngày 05-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bị đơn bà Phạm Kim N3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Kim N3 vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T1, bà Châu Ngọc L, ông Nguyễn Đình P, ông Hoàng Mộng H1 vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thành Phố M, bà Phạm Thị Ngọc L1 vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Theo các đơn khởi kiện, bà Phạm Kim N3 yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2020 giữa bà Phạm Kim N3, ông Nguyễn Đình P và ông Nguyễn Văn D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Trúc N1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2024 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1, bà Châu Ngọc L, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Thị Trúc N1 và ông Nguyễn Văn T1. Buộc ông D, bà N1 trả lại 03 GCNQSDĐ số CS09122 và CS09121 do UBND huyện T cấp ngày 05/7/2017 mang tên Phạm Thị Ngọc L1 và GCNQSDĐ số H01636 do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2008 mang tên Lê Thị Như Ý. Ông Nguyễn Văn D co đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Phạm Kim N3 thanh toán cho ông Nguyễn Văn D tổng số tiền 8.059.000.000 đồng, bao gồm nợ gốc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi là 3.059.000.000 đồng. Ngày 29/11/2024, nguyên đơn bà Phạm Kim N3 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà N3 và xác định lại tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn D trở thành nguyên đơn, nguyên đơn bà Phạm Kim N3 trở thành bị đơn là phù hợp.

[1.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông D1 xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền gốc 8.200.000.000 đồng. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung.

[2.1] Năm 2017, ông D cho bà N3 vay số tiền 2.800.000.000 đồng và tháng 10/2020 cho bà N3 vay số tiền 10.400.000.000 đồng, tổng số tiền bà N3 đã vay là 13.200.000.000 đồng, để đảm bảo cho khỏan vay bà N3 đã thế chấp cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BO 341409, vào sổ số CH01385 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/9/2013 đối với thửa đất số 963, tờ bản đồ số 6. Điều này đã được các đương sự thừa nhận tại các đơn khởi kiện, đơn phản tố.

Tháng 5/2023, ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 963 cho ông T1 với số tiền 8.200.000.000 đồng nên ông Dư C trừ vào số tiền nợ gốc 13.200.000.000 đồng và xác định số tiền nợ gốc bà N3 còn nợ là 5.000.000.000 đồng. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu bà N3 phải thanh toán cho ông D toàn bộ khoản tiền vay gốc còn lại là 5.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc bà N3 phải thanh toán số tiền gốc 5.000.000.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Tại Đơn phản tố ngày 16/7/2024 và Đơn phản tố (sửa đổi) ngày 26/7/2025, ông D yêu cầu bà N3 thanh toán tiền lãi 3.059.000.000 đồng (gồm: Tiền lãi trong hạn (từ 10/2020 - 12/2020) là 13.200.000.000 đồng x (20/12 tháng)% x 3 tháng = 660.000.000 đồng; tiền lãi quá hạn (từ 01/2021 - 5/2023) là: 13.200.000.000 đồng x (20/12)% x 1,5 x 29 tháng = 9.570.000.000 đồng; tiền lãi quá hạn (từ 6/2023 - 7/2024) là: 5.000.000.000 đồng x (20/12)% x 1,5 x 14 tháng = 1.750.000.000 đồng). Qúa trình tố tụng, ông D không có yêu cầu bổ sung. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/8/2025, ông D bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà N3 thanh toán tiền lãi tính đến ngày 28/8/2025 với số tiền lãi 4.684.000.000 đồng, là vượt qúa yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.3] Ông D yêu cầu bà N3 thanh toán tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi của nợ lãi từ tháng 10/2020 đối với khoản nợ gốc 13.200.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm, cụ thể:

- Tiền lãi trong hạn (từ 10/2020 - 12/2020) là: 13.200.000.000 đồng x (20/12 tháng)% x 3 tháng = 660.000.000 đồng.

- Tiền lãi quá hạn (từ 01/2021 - 5/2023) là: 13.200.000.000 đồng x (20/12)% x 1,5 x 29 tháng = 9.570.000.000 đồng.

- Tiền lãi quá hạn (từ 6/2023 - 7/2024) là: 5.000.000.000 đồng (sau khi đã trừ tiền chuyển nhượng thửa đất 963 số tiền 8.200.000.000 đồng) x (20/12)% x 1,5 x 14 tháng = 1.750.000.000 đồng.

Tổng số tiền lãi là 11.980.000.000 đồng, trừ số tiền lãi bà N3 đã thanh toán (tạm tính đến ngày 25/5/2023) là 8.921.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại là 3.059.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, ông D không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện hai bên có thỏa thuận lãi suất là 20%/năm, bị đơn bà N3 cho rằng hai bên vay với lãi suất là 4%/tháng nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Các đương sự chỉ thừa nhận số tiền bà N3 đã trả cho ông D là 8.921.000.000 đồng, bà N3 cho rằng số tiền trên một phần trả nợ gốc, một phần trả nợ lãi, ông D xác định số tiền trên là trả lãi nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên có cơ sở xác định số tiền đã thanh toán là tiền lãi. Như vậy, khi vay thì các bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không xác định được mức lãi cụ thể và có tranh chấp về mức lãi suất. Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự quy định: "*2. Trường hợp các bên có thoả thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi*

suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ". Do đó, áp dụng mức lãi suất là 10%/năm với số tiền cụ thể như sau: 13.200.000.000 đồng x 10%/năm x 03 năm 09 tháng (tính từ tháng 10/2020 đến tháng 7/2024) = 4.950.000.000 đồng, bà N3 đã thanh toán 8.921.000.000 đồng tiền lãi là vượt quá 3.971.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Dư B bà N3 phải trả tiền lãi 3.059.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 07/4/2026 tổng số tiền 6.125.000.000 đồng. Căn cứ Điều 293 BLTTDS, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với số tiền lãi 3.066.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông D xác định thỏa thuận cho vay lãi suất 20%/năm không có giấy tờ, ông D căn cứ vào số tiền lãi bà N3 đã thanh toán cho ông D 8.921.000.000 đồng là tương ứng 20%/năm. Như nhận định tại mục [2.3], việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu số tiền lãi 3.059.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N3, bà Như Ý.

Bà N3 và bà Ý không đồng ý đã vay số tiền 2.800.000.000 đồng, ông D không cung cấp được giấy vay tiền do bà N3 ký và không có giấy tờ thể hiện giao tiền cho bà N3. Như nhận định tại mục [2.1], tại các đơn khởi kiện, bản tự khai quá trình tố tụng, bà N3, bà Ý đều thừa nhận nội dung: Năm 2017, bà N3 có nhờ mẹ là bà Như Ý vay ông D số tiền 2.800.000.000 đồng và thế chấp cho ông D 03 giấy chứng nhận QSDĐ.

[5] Ông D, bà N3, bà Như Ý kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của các đương sự. Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của các đương sự và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, bà Như Ý được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với yêu cầu bị đơn bà Phạm Kim N3 thanh toán số tiền gốc 8.200.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bị đơn bà Phạm Kim N3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0019721 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn bà Phạm Kim N3 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019590 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị Như Ý được miễn án phí theo quy định.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17;
- TAND Khu vực 17;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 16b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền