

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: 1264/2026/DS-PT

Ngày 25-6-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng, kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC 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:* Ông Huỳnh Văn Luật

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tùng;

Ông Phan Trí Dũng

**- 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 tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng, kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2649/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 8524/2026/QĐ-PT ngày 21/5/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 và ông Bùi Đức X, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: tổ E, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ B, khu phố V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2026); có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958, bà Lê Ngọc T, sinh năm 1963, ông Phạm Văn U, sinh năm 1990, ông Phạm Xuân Q, sinh năm 1997, ông Phạm Văn L, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, ấp Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U và ông Phạm Xuân Q gồm:*

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ E, ấp Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Văn Thị Ngọc H1, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, Đường D, tổ E, khu A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2025).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, là Luật sư của Trung tâm T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1; địa chỉ: ấp C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKN/VKS-DS ngày 26/9/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm:

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2023, Bản tường trình ngày 15/8/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X trình bày:*

Từ khoảng năm 2018 đến năm 2022, bà H cho ông C và bà T vay tiền nhiều lần, có 4 lần lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C1; tài sản thế chấp cùng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT) số AA 349155, số vào sổ 02664QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp ngày 08/10/2004, tiền vay cụ thể từng lần như sau:

1. Hợp đồng vay ngày 07/5/2020 khoản vay 3.150.000.000 đồng; thời hạn vay là 1 năm, tiền lãi 1%/tháng. Từ ngày vay, bên vay không trả được nợ gốc và nợ lãi. Đến ngày 12/5/2021, ông C, bà T muốn vay thêm nên 2 bên chốt nợ gốc 3.150.000.000 đồng, nợ lãi từ ngày 07/5/2020 đến ngày 12/5/2021 là 225.000.000 đồng, vay thêm 440.000.000 đồng. Các bên thoả thuận chốt nợ cũ và nợ mới để lập Hợp đồng vay mới ngày 12/5/2021. Tài sản thế chấp là GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số AA 349155, số vào sổ 02664 QSĐĐ/TU và số AA 349423, số vào sổ 02677 QSĐĐ ngày 08/10/2004 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C.

2. Hợp đồng vay ngày 12/5/2021, khoản vay 3.815.000.000 đồng; thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất 1%/tháng. Từ ngày vay, bên vay không trả được nợ

gốc và nợ lãi. Đến ngày 31/12/2021, ông C, bà T muốn vay thêm nên 2 bên chốt nợ gốc là 3.815.000.000 đồng, nợ lãi từ ngày 12/5/2021 đến ngày 31/12/2021, bên vay vay thêm nhiều lần số tiền 640.000.000 đồng, tiền lãi 285.000.000 đồng. Các bên thoả thuận chốt nợ cũ và nợ mới để lập Hợp đồng vay mới ngày 31/12/2021.

3. Hợp đồng vay ngày 31/12/2021 khoản vay 5.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất 1%/tháng. Từ ngày vay, bên vay không trả được nợ gốc và nợ lãi. Đến ngày 07/10/2022, ông C, bà T muốn vay thêm 3.000.000.000 đồng; tiền lãi từ ngày 31/12/2021 đến ngày 07/10/2022 là 374.400.000 đồng, bà T nói lấy thêm 150.000.000 đồng đưa cho con gái, tổng nợ gốc và nợ lãi là 8.850.000.000 đồng. Bà T đề xuất cho mượn thêm 150.000.000 đồng và ghi Hợp đồng vay mới là 9.000.000.000 đồng. Các bên thoả thuận chốt nợ cũ và nợ mới để lập Hợp đồng vay mới ngày 07/10/2022.

4. Hợp đồng vay ngày 07/10/2022. Tuy nhiên, sau đó bà H không còn tiền nên bà không đưa tiếp 150.000.000 đồng như thoả thuận.

Tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay ngày 12/5/2021, 31/12/2021 và 07/10/2022 cùng là GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số AA 349155 ngày 08/10/2004.

Khoản tiền vay 9 tỷ đồng theo Hợp đồng vay ngày 07/10/2022 bao gồm nợ gốc và nợ lãi của các khoản vay cũ và tiền vay mới đã giao nhận trước đó. Các bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vay xác nhận tổng nợ và tài sản thế chấp. Tiền lãi theo thoả thuận của các bên là 1%/tháng nhưng do nhầm lẫn nên Hợp đồng ghi là 1%/năm. Do bên vay không trả nợ nên ông X và bà H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông C, bà T, ông U, ông Q và ông L thanh toán 9.000.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính từ thời điểm vay đến lúc khởi kiện theo lãi suất 1%/năm, tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 59.760.000 đồng, tổng cộng là 9.059.760.000 đồng. Trường hợp bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì bà H và ông X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ vay.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là 4 Hợp đồng vay tiền có công chứng ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 và 07/10/2022. Hình chụp tin nhắn và Vi bằng hình chụp các tin nhắn trao đổi giữa bà T với bà H.

*\* Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L do ông Phạm Văn L và bà Văn Thị Ngọc H1 đại diện thống nhất trình bày:*

Trước ngày 07/5/2020, ông C và bà T vay tiền của ông X và bà H để mua cám gà, cám heo nhiều lần. Số lần vay, số tiền vay bao nhiêu thì phía bà T, ông C không nhớ do ký nhận tiền vào sổ của bà H, không giữ sổ riêng. Các bị đơn có

ký 4 Hợp đồng vay tiền ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 và 07/10/2022 tại Văn phòng công chứng, có số tiền vay, thời hạn vay và tài sản thế chấp như ông X và bà H nêu. Các bên đã giao nhận, thanh lý xong Hợp đồng vay ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021.

Khoản vay 9.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 là Hợp đồng vay tiền mới, không liên quan đến các khoản vay cũ. Bên vay đã giao tài sản thế chấp cho bên cho vay ngay tại Văn phòng công chứng nhưng ông X và bà H chưa giao tiền vay. Bà H hứa về nhà sẽ giao tiền nhưng không giao.

Do đó, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 19/9/2023 và ngày 09/10/2023, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Buộc bà H, ông X trả cho ông C, bà T, ông U, ông Q và ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020; Hủy Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 giữa bà H, ông X với ông C, bà T, ông U, ông Q và ông L.

Tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng là 1 %/năm. Tuy nhiên, thực tế các bị đơn phải trả 9%/tháng, bị đơn đã trả nợ gốc và nợ lãi cho các hợp đồng vay trước đây, có xác nhận của các bên về việc đã thanh lý hợp đồng. Các hợp đồng vay đã thanh toán không có biên bản giao nhận tiền. Các bị đơn không tranh chấp các hợp đồng vay trước đây, không yêu cầu xem xét tiền lãi đã nộp nên.

Bị đơn cung cấp 4 Hợp đồng vay tiền như nguyên đơn cung cấp. Trang cuối Hợp đồng công chứng ngày 07/5/2020, 12/5/2021 và 31/12/2021 có chữ viết tay của ông L, bà T và bà H.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N1 trình bày tại Văn bản ngày 18/8/2025 như sau:*

Hợp đồng vay ngày 07/10/2022 được lập tại Văn phòng C1, có mặt của các bên theo Hợp đồng; các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi, cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu cho việc công chứng. Công chứng viên công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật. Đại diện Văn phòng công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền và giao nhận tài sản thế chấp như ghi nhận tại Điều 5 của Hợp đồng. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật.

Vi bằng số 534/2025/VB-TPL ngày 29/8/2025 do Văn phòng T3 cung cấp thể hiện hình chụp tin nhắn lúc 07 giờ 37 phút ngày 07/01/2023 gửi qua zalo trao đổi giữa bà H với bà T có nội dung như sau: “*Hôm nay tui đem sổ cho ngân hàng để vay tiền trả cho mà không muốn vậy bà và con mai lo ra Tòa xuống từ nay tui không lo trả nữa đâu*”. “*Bà với ông mười lên phòng công chứng photo sổ để công chứng để cho Ngân hàng làm hồ sơ vay vốn đang có tiền tui trả cho bà H bà M bà Ú phân gà mà bà và không muốn .....*”.

*\* Người làm chứng ông Võ Văn T1 trình bày tại Bản tường trình và Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2025 như sau:*

Ông T1 làm nghề tự do, khi có người có nhu cầu vay tiền thì ông giới thiệu cho cán bộ ngân hàng. Tháng 5/2023, bà M, ông C và bà T nhờ ông liên hệ thủ tục vay tiền của Ngân hàng cho ông C, bà T trả nợ. Ông được biết bà M và bà H là người cho ông C, bà T vay tiền. Ông C và bà T báo có tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bên cho vay giữ nên ông T1 gặp bà M và bà H bàn việc nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thế chấp vay tiền. Bà M và bà H đồng ý ông T1 ghi giấy nợ cho bà thì mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông thấy ông không vay tiền mà phải ghi giấy nợ nên ông không đồng ý, nên việc nhờ vay vốn không thành.

Kết quả xác minh ngày 08/9/2025 tại Thi hành án dân sự Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Cơ quan Thi hành án cung cấp thông tin như sau: Cơ quan thi hành án đã hoàn trả cho ông U, ông Q và ông L mỗi người 300.000 đồng theo Bản án số 229/2024/DS-PT ngày 03/5/2024 của TAND tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu bà H và ông X hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C thì Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bắc Tân Uyên đã ban hành Văn bản số 402/CCTHADS ngày 14/8/2024 gửi Sở T4, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B về việc hủy, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án theo quy định.

Kết quả xác minh ngày 08/9/2025 của Toà án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp thông tin như sau: Từ khi có Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND huyện B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C để thi hành bản án của Toà án, Chi nhánh không thực hiện việc đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 164, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 379, 471, 472, 473, 474, 475, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 533, 581, 585, 586, tờ bản đồ số 55.

Tại phiên toà, nguyên đơn Nguyễn Thị H và người đại diện bà Bùi Thị H2 thống nhất trình bày: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ vay, đồng ý giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận theo hợp đồng vay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi yêu cầu thi hành án. Tính đến ngày 07/10/2022 khi ký hợp đồng vay, ông X và H cho các bị đơn vay tổng cộng 8.850.000.000 đồng. Bà T đề nghị vay thêm 150.000.000 đồng nhưng do không có tiền nên ông, bà không đưa thêm. Tiền lãi ghi trong Hợp đồng công chứng 1%/năm là nhầm lẫn. Tuy nhiên, nguyên đơn tôn trọng Hợp đồng đã ký nên đồng ý yêu cầu tính lãi 1%/năm. Tiền lãi tính từ ngày nhận tiền 07/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2025 là 257.092.500 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi yêu cầu các bị đơn thanh toán là 9.107.092.500 đồng.

Về nội dung: Căn cứ vào 3 Hợp đồng vay 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 do phía bị đơn cung cấp, cuối mỗi Hợp đồng vay đều có chữ viết tay của bà H, bà T, ông L thể hiện chuyển hợp đồng cũ qua hợp đồng mới, ký lại hợp đồng vay mới. Việc vay tiền của các bên có từ khoảng năm 2018 đến năm 2022, số tiền vay ít thì ký nhận vào sổ tay; khi vay số tiền lớn thì các bên ký hợp

đồng vay có công chứng; các bên tham gia ký hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có ký xác nhận của các bên và xác nhận của công chứng viên, không thể có ký hợp đồng vay, giao tài sản thế chấp mà chưa giao tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn liên đới trả nợ cho nguyên đơn; nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn L và người đại diện bị đơn bà Văn Thị Ngọc H1 thống nhất trình bày: 3 Hợp đồng vay tiền trước ngày 07/10/2022 các bên đã thanh lý xong, thanh toán đủ nợ gốc và nợ lãi. Chữ viết tay cuối Hợp đồng vay tiền ngày 31/12/2021 là của bà T và bà H; chữ viết tay cuối Hợp đồng vay tiền ngày 07/5/2020 và ngày 12/5/2021 là của ông L và bà H. Việc giao nhận tiền theo các Hợp đồng vay đã thanh lý phía bị đơn không giữ; không có biên bản giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 các bên có ký, bà H và ông X ký nhưng không có biên bản giao tiền, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền, dù đã nhận tài sản thế chấp. Do bên cho vay vi phạm hợp đồng đã ký nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, huỷ hợp đồng vay tiền, buộc nguyên đơn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cho các bị đơn.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DSF-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L về việc yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 20.071m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 164, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 379, 471, 472, 473, 474, 475, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 533, 581, 585, 586, tờ bản đồ số 55 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ vay.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ông C, bà T, ông U, ông Q và ông L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà H, ông X 8.850.000.000 đồng và 257.092.500 đồng tiền lãi, tổng cộng là 9.107.092.500 (Chín tỷ một trăm lẻ bảy triệu không trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Đức X và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X về việc giao nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AA 349155, số vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng vay ngày 07/10/2022.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh về phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối quyền sử dụng đất diện tích 20.071m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, số vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Phạm Văn C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/9/2025 các bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N trình bày:*

Về hợp đồng vay 9 tỷ đồng ngày 07/10/2022 là hợp đồng không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng vay:

Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 đã sai lầm nghiêm trọng khi công nhận một bản hợp đồng mà ngay từ đầu đã bị chính nguyên đơn thừa nhận là kê không nợ. Thứ nhất, nguyên đơn tự thú nhận việc ghi không số tiền trên hợp đồng: Tại Bản tường trình ngày 15/08/2025 và Biên bản đối chất cùng ngày, bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X tự viết giải trình với Tòa án rằng tổng số tiền nợ đến ngày 07/10/2022 chỉ là 8.850.000.000 đồng, nhưng hai bên tự ý "ký cho tròn 9.000.000.000 đồng để còn hơn 100 triệu lúc nào cần bà xuống lấy cho đỡ phải ký giấy". Lời thừa nhận này là bằng chứng khẳng định con số 9 tỷ đồng trên Hợp đồng công chứng số 4264 hoàn toàn là con số ghi không. Thứ hai, nguyên đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tiền vay: Theo Điều 463 và Điều 465 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng vay chỉ phát sinh hiệu lực khi bên cho vay hoàn tất việc giao tài sản. Nguyên đơn chưa giao tiền cho bị đơn nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực, bị đơn không có nghĩa vụ thanh toán số tiền mình chưa nhận.

Lập luận "cộng dồn nợ cũ" là lời khai gian dối, trái ngược với chứng cứ vật chất đã tất toán:

Sau khi không thể chứng minh việc giao nhận 9 tỷ tiền mặt, nguyên đơn chuyển sang lập luận đây là tiền "cộng dồn gốc và lãi của các hợp đồng cũ". Tuy nhiên, lập luận này hoàn toàn bị triệt tiêu bởi các chứng cứ vật chất sau: Các giấy biên nhận trả tiền mặt: Gia đình bị đơn đã nhiều lần thực hiện hoàn trả tiền mặt cho bà H, thể hiện qua các Giấy biên nhận viết tay có chữ ký của vợ chồng bà H gồm: Biên nhận ngày 09/07/2020 (nhận 200 triệu), Biên nhận ngày 13/08/2020 (nhận 100 triệu) và Biên nhận ngày 14/04/2021 (nhận 340 triệu). Bút tích xác nhận "Đã thanh lý" và "Tất toán xong": Tại mặt sau của cả 3 Hợp đồng công chứng cũ (số A, 2823 và 5774), chính tay bà H đã ký xác nhận các nội dung: *"Chúng tôi đã thanh lý xong hợp đồng này", "Hai bên không còn nợ nần gì nhau đối với tất cả các khoản nợ gốc và nợ lãi", "đã nhận đủ số tiền gốc... và toàn bộ số tiền lãi"*. Căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015, một khi đương sự đã lập văn bản cam kết biểu thị nội dung "đã thanh lý xong", quyền và nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng vay cũ lập năm 2020 và 2021 đã chấm dứt hoàn toàn về mặt pháp lý. Không có bất cứ cơ sở nào để bổ sung "cộng dồn" các khoản nợ đã thanh lý này thành 8.850.000.000 đồng. Nguyên đơn đã xác nhận các hợp đồng vay cũ đã tất toán xong: Căn cứ Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 04/08/2025 của TAND khu vực 17 (Vụ án thụ lý số 188/2024/TLST-DS về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng). Tại phiên tòa này, khi Chủ tọa hỏi: *"Ngày 07/5/2020 bà có cho ông C vay 3.150.000.000 đồng đã thanh lý chưa?"*, chính miệng bà H đã dứt khoát trả lời: *"Đã tất toán xong"*. Lời khai này cũng được ghi nhận rõ tại Bản án sơ thẩm số 34/2025/DS-ST. Việc bà H khẳng định nợ cũ đã tất toán ở vụ án kia, nhưng lại đòi "cộng dồn nợ cũ" là không có cơ sở. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn cũng không giải thích được số tiền 8.850.000.000 đồng nếu là tiền cộng dồn thì tính toán cộng như thế nào để được số tiền này. Do đó, không đủ cơ sở để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

Lời khai nguyên đơn mâu thuẫn nên mất giá trị chứng minh: Chuỗi lời khai của Nguyên đơn biến đổi vô căn cứ qua các giai đoạn tố tụng: Trong suốt giai đoạn 2023 - 2024 tại cấp Sơ thẩm và Phúc thẩm lần 1, Nguyên đơn quả quyết: Hợp đồng vay 9 tỷ là khoản vay tiền mặt mới phát sinh tại chỗ ngay sau khi ký công chứng ngày 07/10/2022, hoàn toàn không liên quan đến hợp đồng cũ, nguyên đơn cũng có Đơn cam đoan gửi VKSND Cấp cao khẳng định *"giao số tiền 9 tỷ đồng và các Bị đơn giao Giấy chứng nhận... được diễn ra đồng thời"*. Tuy nhiên, đến cuối năm 2024, khi bị Tòa án tỉnh Bình Dương kết luận không có chứng cứ giao nhận tiền, nguyên đơn lập tức thay đổi lời khai. Tại Biên bản làm việc với VKSND Cấp cao ngày 19/12/2024, bà H khai lại: *"Hợp đồng ngày 07/10/2022 là cộng dồn gốc, lãi của các hợp đồng trước... Các lần đưa tiền mượn thêm và lãi không làm biên nhận"*.

Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì lời khai của nguyên đơn không có giá trị chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 75/2025/DS-GĐT ngày 08/5/2025, Ủy ban Thẩm phán TAND Cấp cao tại TP . đã ghi rõ: Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử lại phải "*xác minh làm rõ quy trình giao nhận tiền thực tế*". Thế nhưng, TAND Khu vực 17 không hề thực hiện việc xác minh dòng tiền thực tế. Thay vào đó, cấp sơ thẩm đã bỏ qua toàn bộ chứng cứ thanh lý nợ của Bị đơn mà chấp nhận lời khai "cộng dồn nợ cũ" của nguyên đơn để buộc bị đơn trả khoản tiền không 8.850.000.000 đồng. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và luật nội dung. Ngoài ra, khi xét xử lại Tòa án cấp sơ thẩm không đưa U (nay là UBND Thành phố H), Chi cục thi hành án dân sự Bắc Tân Uyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17) vào tham gia tố tụng do liên quan đến quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C.

Từ những phân tích dựa trên chứng cứ vật chất nêu trên, rõ ràng Hợp đồng vay 9 tỷ đồng ngày 07/10/2022 là một giao dịch giả tạo, vô hiệu, ghi khống số tiền và không có việc giao nhận thực tế. Các khoản nợ cũ đều đã được hai bên thanh lý, tất toán dứt điểm, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn: Tuyên vô hiệu Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 và Buộc Nguyên đơn trả lại ngay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 11/07/2025 về việc phong tỏa tài sản của Bị đơn.

\* 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: Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, từ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thành sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh về cách tuyên bản án.

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 bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKN/VKS-DS ngày 26/9/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân

khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N1 có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ vay. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 07/10/2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X có cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T cùng các con là ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L vay số tiền 9.000.000.000 đồng, với thời hạn vay 06 tháng (được tính kể từ ngày ký hợp đồng), lãi suất thỏa thuận là 01%/tháng (tiền lãi được thanh toán định kì hàng tháng, vào ngày 05 dương lịch). Để đảm bảo cho khoản vay thì gia đình ông C bà T có dùng tài sản sau để bảo đảm là Quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông C bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02664QSDĐ/TU do UBND huyện T (nay là Bắc Tân U1), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/10/2004, cập nhật biến động lần cuối ngày 23/04/2020, gồm các thửa đất số 164, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 379, 471, 472, 473, 474, 475, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 533, 581, 585, 586, tờ bản đồ số 55 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 20.071m<sup>2</sup>. Việc vay tiền có tiến hành giao kết hợp đồng vay tiền và được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 4264, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD vào ngày 07/10/2022. Tuy nhiên, sau khi vay gia đình ông C không trả lãi cho vợ chồng bà H, ông X và đến nay đã trễ thời hạn trả nợ theo như thỏa thuận giữa các bên. Vợ chồng bà H đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng gia đình ông C bà T, ông U1, ông Q và ông L vẫn không trả nợ và lãi theo quy định. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc ông C, bà T, ông U1, ông Q và ông L thanh toán 9.000.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính từ thời điểm vay đến lúc khởi kiện theo lãi suất 1%/năm, tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 59.760.000 đồng, tổng cộng là 9.059.760.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận số tiền cho vay theo lời trình bày của bà H đến ngày ký hợp đồng là 8.850.000.000 đồng, do đó có cơ sở xác định, tổng số tiền phía bị đơn đã nhận tính đến ngày 07/10/2022 là 8.850.000.000 đồng.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 19/9/2023 và ngày 09/10/2023, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Buộc bà H, ông X trả cho ông C, bà T, ông U1, ông Q và ông L bản chính giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020; Hủy Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 giữa bà H, ông X với ông C, bà T, ông U1, ông Q và ông L.

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và sai sót trong đánh giá chứng cứ, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét yêu cầu trả số tiền nợ gốc của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giữa 2 bên có vay mượn nhiều lần, các lần vay trước ngày 07/5/2020 chỉ nói miệng, có ghi chú vào sổ tay, có ký nhận của bên vay; từ khi vay các khoản vay lớn theo 4 Hợp đồng vay ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 và 07/10/2022 là có lập thành văn bản, có công chứng; các bên không đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp là QSDĐ; chữ ký, chữ viết của bên vay và bên cho vay là đúng của các bên tham gia theo Hợp đồng; tài sản thế chấp của 4 lần vay cùng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, sổ vào sổ 02664QSDĐ/TU do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/10/2004 cho hộ ông C; 3 hợp đồng vay ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 các bên đã chốt xong. Bên vay thừa nhận đã nhận đủ tiền vay theo 3 hợp đồng này, việc vay tiền theo 3 Hợp đồng này không có biên bản giao nhận tiền vay, không có biên bản giao nhận GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT dùng để thế chấp mà các bên giao nhận thực tế, đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

03 Hợp đồng vay ngày 07/5/2020, 12/5/2021, 31/12/2021 phía bị đơn cung cấp đều thể hiện có chữ viết tay và ký tên của bà H có nội dung cụ thể như sau: *Hôm 12-5-2021 đã xong hợp đồng rồi ký lại cái mới; Hợp đồng cũ chuyển qua hợp đồng mới; Tôi là Nguyễn Thị H đã nhận lại số tiền lại. Đủ số tiền là 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng chẵn). Nợ gốc và lãi đã tính xong. Đã ký lại hồ sơ mới. (chín tỷ bên hợp đồng 07-10-2022).* Hợp đồng vay tiền ngày 31/12/2021 còn có chữ viết của bà T có nội dung: *“Nợ gốc và lãi đã tính xong. Đã ký lại hồ sơ mới”*. Vì bằng ghi nhận hình chụp tin nhắn trao đổi giữa bà H với ông C có nội dung được lập sau ngày ký Hợp đồng vay 07/10/2022, ông C yêu cầu bà H chụp hình 2 mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà thế chấp ngân hàng vay tiền trả cho bà H. Qua chứng cứ do các bị đơn cung cấp cho thấy, có sự nối tiếp giữa hợp đồng cũ với hợp đồng mới, khoản vay theo hợp đồng sau bao gồm nợ gốc cũ và nợ lãi chưa trả, kèm nợ mới. Vì vậy phía bị đơn cho rằng chưa nhận tiền vay là không có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ vay là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, bị đơn kháng cáo không thừa nhận nợ vay là không có căn cứ cơ sở xem xét. Đối với kháng cáo liên quan đến thủ tục tố tụng là không nghiêm trọng, không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán số tiền lãi: Nguyên đơn cho rằng, lãi suất theo thỏa thuận là 01%/tháng nhưng do nhầm lẫn nên các Hợp đồng vay ghi 1%/năm; bị đơn cho rằng lãi suất đã trả là 9%/tháng nhưng không cung cấp được chứng

cứ chứng minh. Tại Tòa án sơ thẩm, phía nguyên đơn đồng ý tính lãi với lãi suất 01%/năm ghi trong hợp đồng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn trong giới hạn luật định và có lợi cho các bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc bà H, ông X trả cho ông C, bà T, ông U1, ông Q và ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020; Hủy Hợp đồng vay tiền ngày 07/10/2022 giữa bà H, ông X với ông C, bà T, ông U1, ông Q và ông L. Xét Hợp đồng vay ngày 07/10/2022 được ký giữa nguyên đơn và các bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh: Xét thấy, cơ quan thi hành án và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thực thi nhiệm vụ theo bản án quyết định có hiệu lực. Quá trình thi hành án, do bà H và ông X không tự nguyện nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã được tuyên nên theo kiến nghị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, UBND huyện B (Nay là UBND xã B) ra quyết định thu hồi và UBND đã thực hiện. Việc này của cơ quan quản lý đất đai là thực hiện chức năng nhiệm vụ theo quy định của pháp luật. Vụ án này, không ai yêu cầu xem xét giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kiến nghị thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền khi thi hành án, không yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án. Do vậy, cơ quan có thẩm quyền cấp đất và cơ quan thi hành án không là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với hậu quả của việc thi hành Bản án phúc thẩm số 229/2024/DS-PT ngày 03/5/2024 đã bị hủy, xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155 do UBND huyện T cấp ngày 08/10/2004, cập nhật biến động ngày 23/04/2020 đứng tên hộ ông Phạm Văn C đã bị hủy theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/01/2025. Việc hủy giấy chứng nhận này phát sinh từ quá trình tổ chức thi hành án, tại phiên Tòa sơ thẩm ngày 12/9/2025 phía nguyên đơn không yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn là đối tượng tranh chấp trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X tự nguyện giao nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, số vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C do đó, cần sửa lại cách tuyên án về việc các bị đơn phải liên đới thanh toán cho bà H, ông X số tiền 9.107.092.500 đồng và bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X giao nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, số vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho

hộ ông Phạm Văn C, việc giao nộp diễn ra cùng một lúc tại cơ quan thi hành án để hộ ông Phạm Văn C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L là không có căn cứ chấp nhận; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm ghi “”. Ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L, mỗi người phải nộp 66.642.555 (Sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm năm mươi lăm) đồng là có sai sót, cần sửa lại mức án phí cho phù hợp.

[6] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận một phần, kháng cáo của các bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

**1.** Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;

**2.** Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn

U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L về việc yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 20.071m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 164, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 379, 471, 472, 473, 474, 475, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 533, 581, 585, 586, tờ bản đồ số 55 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ vay.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X 8.850.000.000 đồng và 257.092.500 đồng tiền lãi, tổng cộng là 9.107.092.500 (Chín tỷ một trăm lẻ bảy triệu không trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Đức X và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X về việc giao nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, sổ vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C; các bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L liên đới thanh toán cho bà H, ông X số tiền 8.850.000.000 đồng và 257.092.500 đồng tiền lãi, tổng cộng là 9.107.092.500 đồng và bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Đức X giao nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 349155, sổ vào sổ 02664QSDĐ/TU ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C, việc giao nộp diễn ra cùng một lúc tại cơ quan thi hành án để hộ ông Phạm Văn C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Đức X về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng vay ngày 07/10/2022.

2.5. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2025/QĐ-BPKCTT ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T được miễn nộp án phí;

Các bị đơn ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L phải liên đới nộp 117.107.093 đồng (một trăm mười bảy triệu một trăm lẻ bảy nghìn không trăm chín mươi ba đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho các bị đơn ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q và ông Phạm Văn L số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0030936 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. 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, 15b (06).

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

**(Đã ký)**

**Huỳnh Văn Luật**

