

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7-HÀ NỘI

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

Bản số: 1019/2026/DSST

Ngày 22/8/2026

Về việc “tranh chấp về hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng mua bán nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Thịnh Quang Thắng

- Các hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Vĩ

2/ Bà Đỗ Thị Hương

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Tô Ngọc Lâm - Cán bộ Toà án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội: Bà Nguyễn Thuỳ Dung - sát viên

Ngày 22 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 652/TLST - DS ngày 14 tháng 5 năm 2026. Về việc “tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2026/QĐST-DS ngày 13/5/2026; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn L**. Sinh ngày 16/02/1973. Nơi cư trú: **Thôn X, xã S, thành phố Hà Nội**. Căn cước công dân số: 001073031906.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **L**: **Công ty L1**. Địa chỉ: **Số nhà C ngõ G đường D, phường P, thành phố Hà Nội**. Do ông **Nguyễn Đăng T**. Chức vụ: Giám đốc, làm đại diện.

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1986. Căn cước công dân số: 001086049456.

2.2. Chị **Lê Thị T1**, sinh năm 1987. Căn cước công dân số: 001187013448.

Cư trú tại: **thôn X, xã S, thành phố Hà Nội**.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn K**. Sinh năm 1963 (là bố anh **C**). CCCD số: 0011062025401.

3.2. Bà **Nguyễn Thị H**. Sinh năm 1968 (là mẹ anh **C**). CCCD số: 001166000929.

3.3. Anh **Nguyễn Văn Q**. Sinh năm 1995 (là em anh **C**). CCCD số: 001095016027.

3.4. Chị **Nguyễn Thị Q1**. Sinh năm 1995 (là vợ anh **Q**). CCCD số: 001195006749.

3.5. Bà **Nguyễn Thị T2**. Sinh năm 1973 (là vợ ông **L**).

Cư trú tại: **Thôn X, xã S, thành phố Hà Nội**.

* Người đại diện theo ủy quyền của chị **Lê Thị T1**, ông **Nguyễn Văn K**, bà **Nguyễn Thị H**, anh **Nguyễn Văn Q**, chị **Đào Thị Q2**: Anh **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1986. Cư trú tại: **thôn X, xã S, thành phố Hà Nội**.

Có mặt: Ông **T**, ông **C**, ông **L**

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 16/3/2026, các lời khai tiếp theo của ông **Nguyễn Văn L** là nguyên đơn, trong quá trình giải quyết và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông **L** và gia đình anh **C** có mối quan hệ họ hàng với nhau và là người cùng thôn. Khoảng cuối năm 2021, gia đình anh **C** gồm có ông **Nguyễn Văn K**, anh **Nguyễn Văn C** có đề nghị vay tiền của ông **L** cho anh **C** vay tiền để làm ăn kinh doanh và cả gia đình cam kết sẽ có trách nhiệm trả nợ cho ông **L**. Gia đình anh **C** đã lập Giấy bán nhà cho ông **L** như một biện pháp bảo đảm. Khi đó, bố mẹ anh **C** và vợ chồng em trai anh **C** đều ký vào biên bản. Ngày 30/11/2021, giữa hai bên đã lập Giấy bán nhà với nội dung: gia đình anh **C** gồm ông **Nguyễn Văn K**, bà **Nguyễn Thị H**, anh **Nguyễn Văn C**, chị **Lê Thị T1**, anh **Nguyễn Văn Q**, chị **Nguyễn Thị Q1** đã hợp thống nhất bán cho vợ chồng ông **L** thửa đất rộng 7m, dài 36m mà nhà anh **C** đang ở với giá là 1.500.000.000đ. Hôm nay đã thanh toán 1.000.000.000đ. và các bên đã ký ở phần dưới. Số tiền 1.000.000.000đ tôi giao cho vợ chồng anh **C**, anh **T1** là người trực tiếp nhận tại nhà ông **L**.

Thực chất việc lập văn bản này là nhằm đảm bảo cho việc thoả thuận vay tiền giữa anh **C** với vợ chồng ông **L** trước đó. Tại thời điểm đó cả nhà anh **C** cùng thoả thuận miệng với ông **L** là gia đình anh **C** vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Lãi suất cho vay là 1,5%/tháng, trong thời hạn 02 năm. Các bên chỉ nói miệng với nhau không ghi vào trong Giấy bán nhà và không lập văn bản gì về việc vay tiền. Trong khoảng hơn một năm đầu tiên, gia đình anh **C** đã thanh toán tiền lãi đúng hạn, trả một chút tiền nợ gốc nhưng sau đó dần dần trả tiền lãi ít đi, rồi không trả lãi nữa. Ông **L** đã nhiều lần thúc giục nhưng gia đình anh **C** cũng chỉ trả thêm được một chút tiền lãi. Nên các bên thoả thuận thành 3 năm từ ngày vay.

Ngày 29/12/2024, đến thời hạn gia đình anh C không trả, ông L có đòi anh C có hứa trả ông L 5000.000.000đ vào ngày 30/5/2025 sau đó sẽ thanh toán gốc lãi còn lại đến ngày 30/12/2025. Sau đó, cùng ngày tại nhà anh C, anh C đã viết lại Giấy vay nợ cho ông L và các bên thỏa thuận lại về lãi suất là giảm xuống còn 1,2%/tháng; đồng thời anh C phải trả toàn bộ số nợ gốc còn lại cho tôi chậm nhất vào 30/12/2025.

Lý do có anh C ký mà không có các thành viên khác ký giấy vay này là ông có lên nhà anh C đòi thì có mỗi anh C ở nhà và anh C hứa thề nên bảo anh C ghi và viết cho ông L. Trong giấy có anh Nguyễn Sỹ C1 là con rể ông cùng ký làm chứng. Ông xác định giấy này chỉ là lời hứa của anh C chứ không thay thế giấy bán nhà gia đình anh C đã ký. Mặc dù ông L đã nhiều lần nhắc nợ, yêu cầu thanh toán đúng hạn nhưng gia đình anh C vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận.

Tính đến ngày 31/12/2024, chị T1 có ký chốt với ông là còn nợ gốc là 954.700.000đ, tiền lãi còn nợ là 154.000.000đ; tính đến ngày 29/7/2025 chị T1 có chốt với ông L từ tháng 1/2025- tháng 7/2025 còn 195.522.000đ tiền lãi chưa trả thanh toán; đến ngày 28/2/2026, chị T1 chốt với ông L tiền lãi chưa thanh toán từ tháng 8/2025 đến tháng 12/2025 và từ tháng 1/2026 đến hết tháng 2/2026 số tiền lãi chưa thanh toán là 79.426.000đ đã trừ đi số tiền đã thanh toán 74.500.000đ còn lại 4.936.000đ và số lãi trước chưa trả là 195.522.000đ. tổng cộng là 200.458.000đ.

Đối với số tiền anh C cho rằng đã trả ông L số tiền từ 30/12/2021 đến ngày 29/12/2024 số tiền 440.300.000đ, từ ngày 29/12/2024 đến ngày 4/5/2026 đã trả số tiền 192.586.000đ: Ông xác nhận đúng là vợ chồng anh C đã chuyển cho ông L số tiền này. Nhưng số tiền này là vợ chồng anh C trả lãi cho ông L chứ không phải trả gốc như đã thỏa thuận.

Nay quan điểm của ông L:

- Buộc gia đình anh C hoàn trả lại cho ông L số tiền nợ gốc là 954.700.000đ, tiền lãi là 154.666.000đ tính đến ngày 30/6/2026.

- Buộc gia đình anh C phải trả lãi chậm trả cho ông L theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn C: Ông L không đồng ý với các yêu cầu phản tố của anh C. Vì lúc đầu các bên thỏa thuận là bán căn nhà cho ông L thì ông L mới cho vay tiền nên ông L không đồng ý huỷ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh Nguyễn Văn C trình bày:**

Anh xác định khoản nợ này là do anh và vợ anh là Lê Thị T1 đứng ra vay tiền của ông L. Bố mẹ anh và vợ chồng em trai anh là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 không liên quan gì. Tiền vay và sử dụng dụng tiền vay đều là do vợ chồng anh nhận và sử dụng hết. Bố mẹ anh, vợ chồng em trai anh không được sử dụng. Quá trình trả nợ đều do vợ chồng anh

đứng ra trả nợ và chốt gốc lãi với ông L. Anh nhất trí với khoản nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày. Anh xác định hiện nay kinh tế khó khăn nên không thể có điều kiện trả hết tiền gốc và lãi cho ông L một lúc được. Nếu các bên thoả thuận hoà giải thành thì sau khi ký hoà giải anh sẽ thanh toán ngay cho ông L 30.000.000đ và hàng tháng anh sẽ thanh toán cho ông L 20.000.000đ một tháng. Còn nếu ông L không đồng ý thì anh đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Đối với "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 mà bố mẹ anh, vợ chồng em trai anh là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 và vợ chồng anh cùng ký thì anh xác định là để làm tin cho khoản vay, phía ông L đã yêu cầu gia đình anh phải ký một văn bản trên. Chứ thực chất giữa các bên không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất.

Nay quan điểm của anh:

- Về số tiền vay: Về gốc lãi tính đến ngày 30/6/2026 như ông L trình bày anh không có ý kiến gì và anh vẫn thiện chí trả cho ông L nhưng hiện nay kinh tế khó khăn anh không thể trả đủ một lúc cho ông L.

- Tuyên bố "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 giữa gia đình anh (Bên bán) và bên mua là ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị T2 là vô hiệu hoàn toàn do giả cách nhằm che giấu quan hệ vay tài sản.

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

- **Tại bản tự khai ngày 05/8/2026, bà Nguyễn Thị T2 là vợ ông L trình bày:** Ngày 30/11/2021, vợ chồng bà cho cả gia đình ông Nguyễn Văn K vay số tiền 1.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ đồng). Khi đó, để đảm bảo cho khoản vay nợ, gia đình ông Nguyễn Văn K bao gồm: ông K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Q1 đã cùng ký tên xác nhận vào Giấy bán nhà để đảm bảo trường hợp không trả được nợ sẽ đồng ý chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi thừa đất của gia đình để trả nợ. Trọng vụ việc này, do cả gia đình ông Nguyễn Văn K đứng ra vay nợ, cam kết trả nợ nên vợ chồng bà mới đồng ý cho vay. Do đó, bà đề nghị cả gia đình ông Nguyễn Văn K bao gồm: ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Q1 đều phải liên đới chịu trách nhiệm trả nợ cho vợ chồng bà. Đối với nội dung xác nhận về nợ gốc và tiền lãi phát sinh đến thời điểm hiện tại, bà nhất trí với số tiền do chồng bà là ông Nguyễn Văn L đã khai báo, xác nhận tại Tòa án.

- **Anh Nguyễn Văn C là đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị T1, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 trình bày:** chị Lê Thị T1, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 nhất trí như ý kiến quan điểm của anh C.

*** Tại phiên toà:**

- Ông T trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm: Buộc gia đình anh C gồm: Anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H,

anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 phải liên đới hoàn trả lại cho ông L số tiền nợ gốc là 954.700.000đ, tiền lãi tính đến ngày 22/8/2026 là 186.739.360đ. Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn C: Ông L không đồng ý với các yêu cầu phản tố của anh C. Vì lúc đầu các bên thoả thuận là bán căn nhà cho ông L thì ông L mới cho vay tiền nên ông L không đồng ý huỷ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Anh Nguyễn Văn C trình bày: Anh vẫn giữ nguyên quan điểm: Anh nhất trí với khoản nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày tại phiên toà. Anh xác định hiện nay kinh tế khó khăn nên không thể có điều kiện trả hết tiền gốc và lãi cho ông L một lúc được. Nếu các bên thoả thuận hoà giải thành thì sau khi ký hoà giải anh sẽ thanh toán ngay cho ông L 30.000.000đ và hàng tháng anh sẽ thanh toán cho ông L 20.000.000đ một tháng. Còn nếu ông L không đồng ý thì anh đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật. Đối với "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 mà bố mẹ anh, vợ chồng em trai anh và vợ chồng anh cùng ký thì anh xác định là để làm tin cho khoản vay, phía ông L đã yêu cầu gia đình anh phải ký một văn bản trên. Chứ thực chất giữa các bên không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất. Do đó, anh yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu đối với "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội tham gia phiên tòa:

+ Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; Về thủ tục tố tụng: HĐXX, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về xét xử sơ thẩm.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tuyên bố "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 là vô hiệu do giả tạo. Tuyên bố "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

+ Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1 phải trả ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 số tiền tính đến ngày 22/8/2026 là 1.141.439.360 đồng trong đó gốc là 954.700.000 đồng, tiền lãi là 186.739.360 đồng.

+ Kể từ ngày 23/8/2026, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1 vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dự nợ gốc thực tế theo Giấy vay nợ ngày 29/12/2004 đã ký giữa anh C và ông L.

+ Về án phí: Anh C phải chịu án phí. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn L có đơn khởi kiện về việc yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1. Anh C có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 giữa gia đình chúng anh C (Bên bán) và bên mua là ông Nguyễn văn L và bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu do giả cách nhằm che giấu quan hệ vay tài sản. Ông C, bà T1 hiện đang cư trú tại thôn X, xã S, Hà Nội. Do đó đây là tranh chấp về hợp đồng theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội.

[2] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết thu thập chứng cứ và các đương sự đều thừa nhận như sau:

[2.1.] Ngày 30/11/2021, giữa hai bên đã lập Giấy bán nhà với nội dung: gia đình anh C gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 đã hợp thống nhất bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 thửa đất rộng 7m, dài 36m mà nhà anh C đang ở với giá là 1.500.000.000đ. Hôm nay đã thanh toán 1.000.000.000đ. và các bên đã ký ở phần dưới. Số tiền 1.000.000.000đ ông L giao cho vợ chồng anh C, anh T1 là người trực tiếp nhận. Việc lập văn bản này là nhằm đảm bảo cho việc thỏa thuận vay tiền trước đó. Tại thời điểm đó ông L cho vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Lãi suất cho vay là 1,5%/tháng, trong thời hạn 02 năm. Các bên chỉ nói miệng với nhau không ghi vào trong Giấy bán nhà và không lập văn bản gì về việc vay tiền. Các bên đều thừa nhận về nội dung này không ai có ý kiến gì.

[2.2] Ngày 29/12/2024, đến thời hạn trả, ông L có đòi anh C, anh C có hứa trả ông L 500.000.000đ vào ngày 30/5/2025 sau đó sẽ thanh toán gốc lãi còn lại đến ngày 30/12/2025. Sau đó, cùng ngày tại nhà anh C hai bên đã viết lại Giấy vay nợ cho ông C và các bên thỏa thuận lại về lãi suất là giảm xuống còn 1,2%/tháng; đồng thời anh C phải trả toàn bộ số nợ gốc còn lại cho ông L chậm nhất vào 30/12/2025.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng anh C, chị T1 đã trả cho ông L cụ thể như sau: từ ngày 30/12/2021 đến ngày 29/12/2024 số tiền lãi là 543.270.000đ; Từ ngày 30/12/2024 đến 29/7/2025 tiền lãi là 80.000.000đ. Tổng cộng là 623.406.000đ. anh C, chị T1 đã trả số tiền 427.884.000đ. Còn lại tiền lãi là 195.522.000đ, từ ngày 30/7/2025 đến ngày 28/2/2026 số tiền lãi 79.436.000đ, anh C, chị T1 đã trả đã trả số tiền 74.500.000đ. Còn 4.936.000đ. Tổng cộng tiền lãi còn nợ trước đó mà các bên đã chốt ngày 29/7/2025 là 195.522.000đ. Tổng cộng là 200.458.000đ. Từ ngày

28/2/2026 đến ngày 30/6/2026 anh cường chị T1 đã trả được 79.402.000đ. Như vậy số tiền lãi anh C chị T1 còn nợ lãi là 154.666.000đ

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất về vấn đề gốc lãi trên và không có ý kiến gì. Tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền gốc là 954.700.000đ, tiền lãi tính đến ngày 22/8/2026 là 186.300.790đ. Bị đơn là anh C nhất trí và không có ý kiến gì. Xét việc tính lãi của các bên không vượt quá quy định của Bộ luật dân sự nên là hợp pháp. Vì vậy sự kiện này không cần phải chứng minh. Do đó, xác định số tiền gốc là 954.700.000đ, tiền lãi tính đến ngày 22/8/2026 là 186.739.360đ.

[2.4] Anh C, chị T1 xác định khoản nợ trên là nợ của vợ chồng anh C, chị T1 đối với ông L, bà T2. Ông L cho rằng khoản nợ này là cả gia đình anh C gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2 phải có trách nhiệm trả. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đều thừa nhận Giấy bán nhà ghi ngày 30/12/2021 chỉ để làm tin cho việc vay tiền, ông L cũng thừa nhận giao tiền cho vợ chồng anh C, Sau này tại Giấy vay tiền lập ngày 29/12/2024 giữa anh C và ông L đã xác nhận khoản tiền vay và lãi suất. Quá trình trả nợ chỉ có vợ chồng anh C trả và chốt nợ với ông L. Do đó, xác định khoản nợ này là khoản nợ của vợ chồng anh C, chị T1 không có liên quan đến ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn Q, chị Đào Thị Q2.

Từ những phân tích trên, cần buộc anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1 phải trả chcho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 số tiền gốc lãi tính đến ngày 22/8/2026 là 1.141.439.360 đồng trong đó gốc là 954.700.000đ, tiền lãi là 186.739.360đ.

Kể từ ngày 23/8/2026, anh Nguyễn Văn C, chị Lê Thị T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Giấy vay tiền lập ngày 29/12/2024 giữa anh C và ông L.

[3] Đối với yêu cầu tuyên bố "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 giữa gia đình anh C và bên mua là ông Nguyễn văn L và bà Nguyễn Thị T2 là vô hiệu: Hội đồng xét xử nhận thấy, như ở trên các bên đều thừa nhận không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất như "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 đã ghi. "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 chỉ để làm tin cho việc vay tiền giữa anh C với ông L. Do đó, "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền là vi phạm điều 124 của Bộ luật dân sự nên vô hiệu. Yêu cầu của anh C là có căn cứ nên được chấp nhận và tuyên "Giấy bán nhà" ngày 30/11/2021 là vô hiệu nhưng giao dịch vay tiền giữa anh C với ông L vẫn có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều 124, Điều 466, Điều 468; 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 267, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật thi hành án dân sự; 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn L** về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với anh **Nguyễn Văn C**, chị **Lê Thị T1**.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh **Nguyễn Văn C** về việc yêu cầu tuyên bố "Giấy bán nhà" ghi ngày 30/11/2021 là vô hiệu do giả tạo.

3. Tuyên bố "Giấy bán nhà" ghi ngày 30/11/2021 giữa ông **Nguyễn Văn K**, bà **Nguyễn Thị H**, anh **Nguyễn Văn Q**, chị **Đào Thị Q2**, **Lê Thị T1** và anh **Nguyễn Văn C** với ông **Nguyễn Văn L**, bà **Nguyễn Thị T2** vô hiệu.

3. Buộc anh **Nguyễn Văn C**, chị **Lê Thị T1** phải trả ông **Nguyễn Văn L**, bà **Nguyễn Thị T2** số tiền tính đến ngày ngày 22/8/2026 là 1.141.439.360 đồng trong đó gốc là 954.700.000 đồng, tiền lãi là 186.739.360 đồng.

4. Kể từ ngày 23/8/2026, anh **Nguyễn Văn C**, chị **Lê Thị T1** vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dự nợ gốc thực tế theo Giấy vay nợ ngày 29/12/2004 đã ký giữa anh **C** và ông **L**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi thanh toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: 46.243.000 đồng. Anh **Nguyễn Văn C**, chị **Lê Thị T1** phải chịu toàn bộ án phí để sung ngân sách Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BLTU/25E 0001991 ngày 23/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Hoàn trả ông **Nguyễn Văn L** số tiền 23.205.000 đồng là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BLTU/25E 0011638 ngày 14/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án này 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 thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

11. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận: **T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự; **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
- VKSND.KV7-HN;
- TAND **TP. Hà Nội**;
- THADS.TP.HN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thịnh Quang Thắng