TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **20**/2025/DS-ST
Ngày: 11/8/2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Lệ

2. Bà Ngô Thị Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Lê Nguyễn Trường Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2025/TLST-DS ngày 22/4/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2025, Thông báo thay đổi địa điểm mở phiên tòa số 15/2025/TB-TA ngày 08 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cồ Thị Mai H, sinh năm 1981; Cư trú tại: A, H, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1991; cư trú tại: D, N, phường I, thành phố V, Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy uỷ quyền số 1043, quyển số 01/2025 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 09/5/2025 thực hiện tại Văn phòng C. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1983; Cư trú tại: A, N, tổ H, khu phố T, phường H, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

- Về quan hệ giao dịch vay mượn giữa bà H và ông H1:

Thông qua cô ruột, bà Cồ Thị Mai H biết ông Vũ Văn H1 từ năm 2020, và có buôn bán đất chung với ông H1 từ năm đó. Từ việc quen biết này bà H đã tin tưởng khi ông H1 cần tiền để làm ăn nên cho vay. Cụ thể như sau:

Bà H đã chuyển tiền cho ông H1 04 lần qua số tài khoản của ông H1:

+ Lần đầu khoảng tháng 6/2022, ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 2.500.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi 05 tháng cho bà H trên số tiền vay 2.500.000.000 đồng tính từ tháng 06/2022 đến tháng 11/2022.

+ Lần thứ hai khoảng tháng 9/2022, ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 2.200.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 9/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 2.200.000.000 đồng.

+ Lần thứ ba khoảng tháng 10/2022, ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 600.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 10/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 600.000.000 đồng.

+ Lần thứ 4 vào ngày 10/11/2022 ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 900.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 11/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 900.000.000 đồng.

Đến tháng 12/2022, bà H và ông H1 chốt công nợ xác định ông H1 nợ tổng cộng số tiền số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Và ông H1 đã trả lãi được 02 tháng tiền lãi trên số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) tính từ tháng 12/2022 đến ngày 04/2/2023.

Ngày 30/12/2022 ông H1 có xác nhận số tiền nợ này trên zalo (Tài liệu ký hiệu số 1), giấy nhận số tiền nợ trên của ông H1 ký ngày 19/9/2022 (Tài liệu ký hiệu số 2) và giấy xác nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (Tài liệu ký hiệu số 3). Nguồn gốc số tiền 6.200.000.000đ (bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông H1 vay là do bà H vay tiền của bà Vũ Thị M, bà H có nói với ông H1 biết việc vay mượn của bà M.

Về thoả thuận lãi suất cho vay các bên có thoả thuận là 2%/tháng, từ 20.000.000 đồng/1.000.000.000 đồng/tháng. Sau khi ông H1 nhận tiền vay ông H1 đã trả lãi cho bà H theo lãi suất thỏa thuận 2%/tháng đến hết ngày 04/02/2023.

Từ ngày 04/02/2023 đến thời điểm khởi kiện (hết tháng 3/2025) là 26 tháng, tổng số tiền lãi ông H1 phải trả cho bà H là 2.686.666.000đ (hai tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) theo lãi suất thỏa thuận ban đầu 2%/tháng tức là 24%/năm. Tuy nhiên hiện nay bà H chỉ yêu cầu ông H1 lãi theo lãi suất 20%/năm.

Vào tháng 3 năm 2023, bà M yêu cầu bà H trả trước 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng) nên bà H có gặp yêu cầu ông H1 thanh toán nhưng ông H1 không có khả năng trả. Bà H và ông H1 thống nhất dùng 2 lô đất mua chung ở Tây Ninh và chuyển bà H đứng tên để thế chấp ngân hàng vay số tiền 1.490.000.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng) trả bà M. Còn 01 lô đất

nông nghiệp bà H, ông H1 và bà M cũng thống nhất cấn trừ nợ miếng đất đó giá trị 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) vào tháng 12/2023.

Tổng số tiền từ nguồn tiền vay của ngân hàng và cấn trừ qua lô đất nông nghiệp bà H đã dùng toàn bộ để trả cho bà M là 2.790.000.000đ (hai tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Đến thời điểm gửi đơn kiện ông H1 (hết tháng 3 năm 2025) ông H1 còn nợ bà H số tiền gốc là 5.540.000.000đ (năm tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng) nếu trừ đi số tiền cấn trừ một thửa đất ở Tây Ninh từ tháng 12/2023.

Số tiền lãi suất là: 2.510.666.000đ (hai tỷ năm trăm mười triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) tính theo lãi suất 20%/năm.

- *Việc giao dịch góp vốn mua bất động sản chung giữa bà H và ông H1*:

1. Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 43 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03580 được Sở T cấp ngày 15/10/2022, sang tên bà Cồ thị Mai H2 vào khoảng tháng 8 hoặc tháng 9 năm 2023. Trị giá thời điểm mua là: 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng), số tiền của bà H góp đầu tư là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), số tiền của ông H1 góp là: 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Thửa đất này đã được chuyển nhượng cho bà M với giá là: 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) để cấn trừ vào số nợ 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng).

2. Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 485, tờ bản đồ số 14, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ687644 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/05/2022, sang tên bà Cồ Thị Mai H vào ngày 25/4/2023. Trị giá tại thời điểm mua là: 2.250.000.000đ (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), số tiền của ông H1 góp đầu tư là 1.850.000.000đ (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Thửa đất này đã thế chấp Ngân hàng V để vay 1.490.000.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng) để trả bà M.

3. Thửa đất thứ 3: Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, ấp T, xã H, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH272016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/08/2022 sang tên cho bà Cồ Thị Mai H vào ngày 25/4/2023. Trị giá tại thời điểm mua là: 930.000.000đ (chín trăm ba mươi triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), của ông H1 góp vốn đầu tư là 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng). Thửa đất này đã thế chấp Ngân hàng V để vay 1.490.000.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng) để trả bà M cùng thửa đất số 2.

Ba thửa đất tại Tây Ninh, do bà H và ông H1 mua chung và bà H là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng đối với 03 thửa đất này:

Thửa đất thứ nhất: Bà H xác nhận đã cấn trừ cho bà M với giá 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) và chia theo tỷ lệ góp vốn thực tế, như vậy tính đến tháng 12/2023 ông H1 đã trả cho số tiền là 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu đồng) từ việc cấn trừ này, số tiền này được tính là tiền trả nợ gốc cho số tiền vay 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng).

Đối với thửa đất số 2, 3: Đã thế chấp vay ngân hàng số tiền là 1.490.000.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng) từ tháng 5/2023. Nếu ông H1 muốn chịu trách nhiệm vay ngân hàng để trả nợ bà H số tiền vay đó và tính trừ số tiền này vào gốc (theo tỷ lệ góp vốn) thì bà H sẵn sàng trừ cho ông H1 số tiền 1.140.000.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng) theo tỷ lệ góp vốn và tính lại số tiền lãi gốc đến thời điểm gửi đơn kiện này sau khi đã trừ số tiền này. Nhưng trước khi cấn trừ số tiền này, ông H1 phải có trách nhiệm trả nợ ngân hàng số tiền là 1.140.000.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà H từ tháng 5/2023 đến nay.

4. Thửa đất thứ 4: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD041724 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2022 và sang tên cho bà H vào ngày 20/4/2022. Trị giá tại thời điểm mua là: 3.800.000.000đ (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), của ông H1 góp vốn đầu tư là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Thửa đất này đã thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh C1, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 5 năm 2022 để vay 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) số tiền này bà H lấy 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), ông H1 lấy 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bà H và ông H1 cùng trả nợ gốc lãi đến tháng 01/2024, sau thời điểm này ông H1 không chuyển tiền cho bà H để cùng trả nợ, đồng thời ông H1 xác định từ bỏ thửa đất này.

Vì vậy thửa đất này ông H1 không còn quyền lợi, trong trường hợp ông H1 xác định vẫn còn mua chung thửa đất này thì phải trả số tiền nợ lãi vay từ tháng 01/2024 đến nay là 17 tháng, tổng số tiền tạm tính là 250.000.000 đồng rồi tự bán đất để trả tiền gốc vay bên ngân hàng rồi thu hồi tiền đầu tư của ông H1 nếu còn dư, nếu thiếu ông H1 phải trả bù vào tiền nợ Ngân hàng.

5. Thửa đất thứ 5: Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39, tại Khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận số CU 818883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/3/2020, thửa đất này sang tên cho bà H vào ngày 20/01/2022. Trị giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 2.100.000.000 đ (hai tỷ một trăm triệu đồng), bà H đầu tư 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), ông H1 đầu tư 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Thửa đất này đã thế chấp Ngân hàng B chi nhánh 3/2, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 2/08/2023 để vay 2.000.000.000 đ (hai tỷ đồng) số tiền này bà H lấy 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng), ông H1 lấy

1.000.000.000 đ (một tỷ đồng). Bà H và ông H1 cùng trả nợ gốc lãi đến tháng 03/2024, sau thời điểm này ông H1 không chuyển tiền trả lãi cho bà H và cũng bỏ miếng đất này mặc bà H gánh nợ một mình. Vì vậy ông H1 cũng không còn quyền gì với miếng đất này. Trong trường hợp ông H1 xác định vẫn còn mua chung thửa đất này thì ông H1 trả số tiền nợ lãi vay từ tháng 4/2024 đến nay là 14 tháng, tổng số tiền tạm tính là 215.000.000đ rồi tự mang đất đi bán để trả gốc bên ngân hàng và thu hồi tiền đầu tư của ông H1 nếu còn dư, nếu thiếu ông H1 phải trả bù vào.

Qua phần trình bày trên về 2 miếng đất P, bà H khẳng định 2 thửa đất này không có liên quan đến khoản tiền bà cho ông H1 vay 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) và chỉ liên quan đến khoản vay của bà H và ông H1 với ngân hàng B. Bà H cũng mong ông H1 sẽ hợp tác cùng bà H trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng B.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông Vũ Văn H1 phải trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền nợ gốc là 5.540.000.000 đ (năm tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng);

Buộc ông Vũ Văn H1 phải trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền lãi còn thiếu tính từ ngày 04/02/2023 đến ngày 04/4/2025 với mức lãi suất 20%/năm số tiền 2.510.666.000.000 đ (hai tỷ năm trăm mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên đơn thừa nhận đã áp dụng mức lãi suất chưa phù hợp và đồng ý đề nghị Hội đồng xét xử tính toán số tiền gốc và tiền lãi mà ông H1 đang nợ theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông Vũ Văn H1 xác nhận có vay số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) từ bà Cồ Thị Mai H với lãi suất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) thì trả lãi 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng)/tháng tức ông H1 phải tiền lãi là 124.000.000đ (một trăm hai mươi bốn triệu)/tháng. Tại thời điểm cho vay do tin tưởng nhau nên không có lập văn bản giấy tờ. Quy định trả tiền lãi: Trả lãi hằng tháng theo thời gian vay và trả lãi bằng hình thức chuyển khoản.

Bà H đã chuyển tiền cho ông H1 04 lần qua số tài khoản của ông H1:

+ Lần đầu khoảng tháng 6/2022, ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 2.500.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi 05 tháng cho bà H trên số tiền vay 2.500.000.000 đồng tính từ tháng 06/2022 đến tháng 11/2022.

+ Lần thứ hai khoảng tháng 9/2022 ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 2.200.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 9/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 2.200.000.000 đồng.

+ Lần thứ ba khoảng tháng 10/2022 ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 600.000.000 đồng.. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 10/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 600.000.000 đồng.

+ Lần thứ 4 vào ngày 10/11/2022 ông H1 đã vay của bà H khoảng số tiền 900.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 11/2022 đến tháng 11/2022 trên số tiền 900.000.000 đồng.

Đến tháng 12/2022, bà H và ông H1 chốt công nợ xác định ông H1 nợ tổng cộng số tiền số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Và ông H1 đã trả lãi được 02 tháng tiền lãi trên số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) tính từ tháng 12/2022 đến 04/2/2023.

Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì bà H đã giao tiền cho ông H1 bằng hình thức: Bà Cồ Thị Mai H đã chuyển khoản vào số tài khoản của ông H1 tại Ngân hàng B. Việc trả tiền lãi cũng đươc thực hiện tương tự.

Số tài khoản của ông Vũ Văn H1 tại Ngân hàng TMCP Đ, B – Chi nhánh H3: 15010000563223; số tài khoản của bà Cồ Thị Mai H tại 21646571 tại Ngân hàng TMCP V1 (V2).

Ông H1 xác định đã trả tiền lãi cho bà H từ tháng 5/2022 đến đầu năm 2023 thì dừng việc trả tiền lãi do gặp khó khăn.

Sau khi ông Vũ Văn H1 nhận số tiền của bà H thì do làm ăn thất bại nên khoảng 02 đến 03 tháng sau ông H1 không có khả năng thanh toán lãi cho bà H.

- *Việc giao dịch góp vốn mua bất động sản chung giữa bà H và ông H1*: Xác định giữa ông H1 và bà H đã mua chung 05 thửa đất. Cụ thể như sau:

1. Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 43 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03580 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/10/2022 sang tên cho Cồ thị Mai Hường. Trị giá thời điểm mua là: 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng), số tiền của bà H góp đầu tư là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), số tiền của ông H1 góp là: 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

Thửa đất này đã được ông H1 và bà H nhất trí chuyển nhượng cho bà M với giá là: 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) để cấn trừ theo tỷ lệ góp vốn của ông H1 tương đương 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu đồng) vào số nợ 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Vì vậy ông H1 còn nợ bà H số tiền 5.540.000.000 đ (năm tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng). Ông H1 nhất trí với việc khấu trừ nợ gốc như trên.

2. Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 485, tờ bản đồ số 14, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ687644 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/05/2022 sang tên cho Cồ Thị Mai H vào ngày 25/4/2023. Trị giá tại thời điểm mua là: 2.250.000.000đ (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) ông H1 góp đầu tư là 1.850.000.000đ (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Hiện thửa đất này do bà H đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng V.

3. Thửa đất thứ 3: Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH272016 được Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/08/2022 sang tên bà Cồ Thị Mai H vào ngày 25/4/2023. Trị giá tại thời điểm mua là: 930.000.000đ (chín trăm ba mươi triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), của ông H1 góp vốn đầu tư là 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng). Hiện thửa đất này do bà H đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng V.

Ông H1 xác định thửa đất thứ hai và thứ ba, ông H1 không đồng ý thế chấp cho Ngân hàng V, mà do bà H tự ý đi thế chấp đối với các thửa đất trên. Ông H1 xác định không có trao đổi hay thống nhất việc đi thế chấp Ngân hàng do thời điểm này ông H1 đã lâm vào nợ nần không có khả năng trả nợ cho bà H nên mới có ý định sẽ cấn trừ cả hai thửa đất trên cho bà H để khấu trừ công nợ. Tuy nhiên do các bên chưa làm việc được với nhau nên chưa làm rõ được số tiền khấu trừ tương đương giá trị đất bao nhiêu.

Hiện nay ông H1 đề nghị giao hai thửa đất trên cho bà H để cấn trừ toàn bộ công nợ. Ông H1 cũng đề nghị Toà án cho thời gian để tính toán việc cấn trừ công nợ.

4. Thửa đất thứ 4: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD041724 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2022 và sang tên cho bà H vào ngày 20/4/2022. Trị giá tại thời điểm mua là: 3.800.000.000đ (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền của bà H góp vốn đầu tư là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), của ông H1 góp vốn đầu tư là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Thửa đất này ông H1 và bà H đã đồng thuận cùng thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh C1, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 5 năm 2022 để vay số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng). Sau khi nhận được số tiền vay, bà H lấy 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), ông H1 lấy 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ông H1 xác định đã trả một phần gốc lãi cho Ngân hàng và hiện nay đã không có khả năng chi trả lãi cho Ngân hàng. Ông H1 cũng có nhắn tin trao đổi cho bà H việc không còn khả năng chi trả.

Nay đối với yêu cầu của bà H thì ông H1 đề nghị giữa bà H, ông H1 làm việc với Ngân hàng để làm rõ các khoản gốc lãi.

5. Thửa đất thứ 5: Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39, tại Khu phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận số CU 818883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/3/2020, sang tên cho bà H vào ngày 20/01/2022. Trị giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng), bà H đầu tư 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), ông H1 đầu tư 1.050.000.000đ (một tỷ năm mươi triệu đồng).

Thửa đất này ông H1 và bà H đã đồng thuận cùng thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh C1, Thành phố Hồ Chí Minh để vay 2.000.000.000 đ (hai tỷ đồng) số tiền này bà H lấy 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ông H1 lấy 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ông H1 xác định đã trả một phần gốc lãi cho Ngân hàng và hiện nay đã không có khả năng chi trả lãi cho Ngân hàng. Ông H1 cũng có nhắn tin trao đổi cho bà H việc không còn khả năng chi trả.

Nay đối với yêu cầu của bà H thì ông H1 đề nghị giữa bà H, ông H1 làm việc với Ngân hàng để làm rõ các khoản gốc lãi.

Đối với thửa đất thứ 02, 03: Ông H1 không đồng ý với phương án do bà H đưa ra. Ông H1 xác định đã cấn trừ hai thửa đất trên cho bà H nên không đồng ý theo hai phương án trên. Tuy nhiên ông H1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ khởi kiện trong vụ án khác liên quan đến tranh chấp hợp đồng góp vốn với bà H.

Đối với thửa đất thứ 4, thứ 5, do hiện Ngân hàng B - chi nhánh C1 đã khởi kiện bà H đến Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông H1 sẽ tham gia tố tụng tại thành phố Hồ Chí Minh với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến khoản vay trên. Ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Về yêu cầu thanh toán tiền gốc, lãi: Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: Thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Vũ Văn H1 phải trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền gốc 5.417.260.000 đồng và số tiền lãi được tính từ ngày 04/02/2023 cho đến thời điểm xét xử ngày 11/8/2025, với mức lãi suất 20%/năm, số tiền: 2.818.629.000 đồng.

Về án phí: Đương sự có nghĩa vụ đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1.Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án và các chứng cứ có trong hồ sơ xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp vay tài sản*", bị đơn có nơi cư trú tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về việc nguyên đơn tự nguyện chấp nhận số tiền do Hội đồng xét xử tính toán đối với số tiền gốc và tiền lãi: Do việc thay đổi yêu cầu trên của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1.1. Về hình thức và nội dung giao dịch vay tiền: Xét thấy hợp đồng vay tiền giữa bà Cồ Thị Mai H và ông Vũ Văn H1 được giao dịch bằng lời nói trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức và vi phạm pháp luật nên được công nhận có hiệu lực.

*2.1.2. Về yêu cầu đòi số tiền gốc của nguyên đơ*n: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ giấy nhận số tiền nợ trên của ông H1 ký ngày 19/9/2022, bản tự khai của ông Vũ Văn H1 tại Toà án nhân dân Thành phố Vũng Tàu (nay là TAND khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh) phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, lời thừa nhận của bị đơn: Hội đồng xét xử có căn cứ xác định vào khoảng năm 2022, ông Vũ Văn H1 đã vay của bà Cồ Thị Mai H số tiền 6.200.000.000đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) với mức lãi suất 2%/tháng (tức 20.000.000 đồng/1.000.000.000 đồng/tháng). Tuy nhiên do tin tưởng nên các bên không lập văn bản mà chỉ có xác nhận công nợ vào ngày 19/9/2022. Ông H1 tiếp tục trả tiền lãi cho đến ngày 04/02/2023, do khó khăn nên dừng việc trả lãi hằng tháng. Đến tháng 12/2023, sau khi bán thửa đất mua chung, bà H, ông H1 đã thống nhất cấn trừ số tiền 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu đồng) vào số tiền gốc mà ông H1 còn nợ bà H.

Vì vậy cần áp dụng Điều 466 Bộ luật Dân sự để buộc ông Vũ Văn H1 phải trả số tiền vay cho bà Cồ Thị Mai H.

Tuy nhiên tại phiên bà Cồ Thị Mai H thừa nhận việc áp dụng mức lãi suất cho vay từ tháng 06/2022 đến tháng 01/2023 là không phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử tính toán lại các khoản tiền lãi đã vượt quá. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ xem xét về việc tính lãi trong giao dịch nhằm xác định số tiền nợ gốc cụ thể giữa các bên.

2.1.3. Về yêu cầu đòi tiền lãi:

- Về mức lãi suất:

Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác…Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận*

vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực."

Quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận mức lãi suất mà ông H1 trả cho bà H là 2%/tháng. Việc ông H1 trả lãi như trên đã vi phạm về mức lãi suất do nhà nước quy định nên phần lãi suất vượt quá từ thời điểm cho vay đến ngày 04/02/2023 là không có hiệu lực pháp luật. Cụ thể như sau:

- Về tiền lãi từ tháng 06/2022 đến ngày 04/02/2023:

+ Lần thứ nhất: Tháng 6/2022, ông H1 đã vay của bà H số tiền 2.500.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi 06 tháng, mức lãi suất 2%/tháng, tính từ tháng 6/2022 đến tháng 11/2022. Số tiền vượt mức lãi suất 1,66%/tháng là: (2.500.000.000đ x 2% x 6) - (2.500.000.000đ x 1,66% x 6) = 51.00.000đ (năm mươi mốt triệu đồng);

+ Lần thứ hai: Tháng 9/2022, ông H1 đã vay của bà H số tiền 2.200.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H 03 tháng, mức lãi suất 2%/tháng, tính từ tháng 9/2022 đến tháng 11/2022. Số tiền vượt mức lãi suất 1,66%/tháng là: (2.200.000.000 x 2% x 3) - (2.200.000.000 x 1,66% x 3) = 22.440.000đ (hai mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

+ Lần thứ ba: Tháng 10/2022, ông H1 đã vay của bà H số tiền 600.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H 02 tháng, mức lãi suất 2%/tháng, từ tháng 10/2022 đến tháng 11/2022. Số tiền vượt mức lãi suất 1,66%/tháng là: (600.000.000 x 2% x 2) - (600.000.000 x 1,66% x 2) = 4.080.000đ (bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

+ Lần thứ 4: Ngày 10/11/2022, ông H1 đã vay của bà H số tiền 900.000.000 đồng. Ông H1 đã trả tiền lãi cho bà H 01 tháng tiền lãi của tháng 11/2022, mức lãi suất 2%/tháng. Số tiền vượt mức lãi suất 1,66%/tháng là: (900.000.000 x 2%) – (900.000.000 x 1,66%) = 3.060.000đ (ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

+ Tháng 12/2022, sau khi bà H và ông H1 chốt công nợ thì ông H1 đã trả được 02 tháng tiền lãi trên số tiền 6.200.000.000 đồng tính từ tháng 12/2022 đến ngày 04/2/2023. Số tiền vượt mức lãi suất 1,66%/tháng là: (6.200.000.000 x 2% x 2) - (6.200.000.000 x 1,66% x 2) = 42.160.000đ (bốn mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Số tiền lãi ông H1 đã trả vượt quá quy định sẽ được khấu trừ vào số tiền gốc như sau: 6.200.000.000 đồng – (51.000.000 đồng + 22.440.000 đồng + 4.080.000 đồng + 3.060.000 đồng + 42.160.000 đồng) = 6.077.260.000 đồng (sáu tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Như vậy, từ ngày 04/02/2023 đến đầu tháng 12/2023 ông H1 còn nợ bà H số tiền gốc là 6.077.260.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/02/2023 đến đầu tháng 12/2023 (được làm tròn 10 tháng) với mức lãi suất 20%/năm là: 6.077.260.000 đồng x 20%/năm x 10 : 12 =

1.012.876.000đ (một tỷ, không trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Tháng 12/2023, ông H1, bà H thống nhất cấn trừ số tiền 660.000.000 đồng vào nợ gốc. Vì vậy, tiền gốc ông H1 còn nợ lại bà H từ tháng 12/2023 cho đến nay là: 6.077.260.000 đồng - 660.000.000 đồng = 5.417.260.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tiền lãi từ đầu tháng 12/2023 tính đến ngày xét xử 11/8/2025 (làm tròn thành 20 tháng) được tính mức lãi suất 20%/năm là: 5.417.260.000 đồng x 20%/năm x 20 : 12 = 1.805.753.000đ (một tỷ, tám trăm linh năm triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng);

Từ các nhận định tại [2.1.1], [2.1.2], [2.1.3], Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định số tiền gốc ông H1 còn nợ bà H là 5.417.260.000 đồng; tổng số tiền lãi ông H1 chưa trả cho bà H là 1.012.876.000 đồng + 1.805.753.000 đồng = 2.818.629.000 đồng.

2.2. Các vấn đề khác:

Quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn xác định ngoài khoản vay trên giữa nguyên đơn và bị đơn còn góp tiền mua chung đối với các thửa đất:

+ Thửa đất số 485, tờ bản đồ số 14, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ687644 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/05/2022.

+ Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH272016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/08/2022

+ Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD041724 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2022.

+ Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39, tại khu phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận số CU 818883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/3/2020.

Tuy nhiên quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết mà dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu phát sinh tranh chấp.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc ông Vũ Văn H1 phải chịu án phí đối với số tiền: (5.417.260.000đ + 2.818.629.000đ – 4.000.000.000 đ) x 0,1% + 112.000.0000đ = 116.235.889đ (một trăm mười sáu triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi chín đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cồ Thị Mai H đối với ông Vũ Văn H1 về *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*.

Buộc ông Vũ Văn H1 phải trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền gốc 5.417.260.000đ (năm tỷ bốn trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng);

Buộc ông Vũ Văn H1 phải trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền lãi được tính từ ngày 04/02/2023 cho đến thời điểm xét xử ngày 11/8/2025, với mức lãi suất 20%/năm, số tiền 2.818.629.000đ (hai tỷ tám trăm mười tám triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Vũ Văn H1 phải nộp số tiền 116.235.889đ (một trăm mười sáu triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Cồ Thị Mai H số tiền 58.443.000đ (năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001116 ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 12 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Bảo Ngọc