

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: 1151/2026/DS-PT

Ngày: 08/6/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng ủy quyền.

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: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên
Bà Phạm Thị Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 và 08 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 697/2026/TLPT-DS, ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tuyên bố hợp đồng hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng ủy quyền vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2422/2026/QĐPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 6609/2026/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà **Trần Lê Tố T1**, sinh năm 1992; địa chỉ: 40 đường A, phường (Phường 14, quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Âu Gia V**, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 79 đường D, Tầng 3, phường E (Phường G, quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 009454 ngày 25/12/2024 lập tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh); *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nông Minh Đ**, là luật sư của Công ty Luật TNHH MTV T thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 79 đường D, phường E, Thành phố Hồ Chí Minh; *Có mặt.*

- Bị đơn:

Bà **Nguyễn Thị Thu T2**, sinh năm 1982; địa chỉ: 110 đường H, phường I (Phường L, quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1969; địa chỉ: 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (phường N, Quận O cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc L:

1.1/ Ông **Đào Hồng V**, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 05 đường P, phường Q (Phường R, Quận O cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 04/11/2025); *Có mặt.*

1.2/ Bà **Hứa Minh T**, sinh năm 1963; địa chỉ: 111 Đường S, khu phố T, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 012622 ngày 19/8/2025 lập tại Văn phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh); *Có mặt.*

2/ Bà **Nguyễn Thị Ngọc Q**, sinh năm 1997; địa chỉ: 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (phường N, Quận O cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc Q: Bà **Hứa Minh T**, sinh năm 1963; địa chỉ: 111 Đường S, khu phố T, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 012622 ngày 19/8/2025 lập tại Văn phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh); *Có mặt.*

3/ Bà **Nguyễn Thị Thanh P**, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: Thôn V, xã Y (xã X, huyện A1 cũ), tỉnh Quảng Nam; *Vắng mặt.*

4/ Bà **Nguyễn Thị Trúc L1**, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: 340/1 đường B2, ấp C2, xã D2 (xã D2, huyện E2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; *Vắng mặt.*

Địa chỉ liên lạc của bà P và bà L1: 286/35 Tầng trệt, khu phố G2 Đường K, Phường M (phường N, Quận O cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ **Văn phòng Công chứng T**, địa chỉ: 967 Đường K2, phường I, (phường H2, quận I2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; *Vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Bà Trần Lê Tố T1; Bị đơn-Bà Nguyễn Thị Thu T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2023, bản khai đề ngày 22/8/2025, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Lê Tố T1 trình bày:**

Ngày 11/11/2022, bà Nguyễn Thị Thu T2 có vay bà Trần Lê Tố T1 số tiền 9.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất vay trong thời hạn 30 ngày là 3%/tháng. Bà T2 cam kết trả số tiền trên cho bà Trần Lê Tố T1 sau 30 ngày kể từ ngày vay tiền, việc vay tiền được bà T2 xác nhận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 01/2022.TPL-HĐ ngày 11/11/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay tiền vay, cùng ngày 11/11/2022 bà T1 và bà T2 có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 01/2022/TPL-HĐ, hợp đồng mua bán căn hộ số 0025696, quyền số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng T chứng nhận. Theo nội dung của hai hợp đồng trên, bà T2 chuyển nhượng cho bà T1 căn hộ thuộc sở hữu của bà T2 tại địa chỉ: 286/35 Tầng trệt Đường K, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M, Thành phố Hồ Chí Minh) (thuộc thửa đất số: 15⁻⁶⁷⁶, tờ bản đồ số: 8 Sài Gòn Thái Bình)

Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng bằng với số tiền 9.000.000.000 đồng mà bà T2 vay của bà T1. Bà T2 đã nhận đủ số tiền vay ngay khi bà T1 và bà T2 ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022, hợp đồng mua bán căn hộ số 00025696 ngày 11/11/2022 nói trên.

Đồng thời cùng ngày 11/11/2022, bà Nguyễn Thị Thu T2 ký Giấy ủy quyền cho bà Trần Lê Tố T1 để liên hệ với các cá nhân, tổ chức, các cơ quan có thẩm quyền tiến hành mọi thủ tục nhà đất liên quan đến căn nhà số 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh nói trên. Giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng T, quyền số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Từ khi vay tiền cho đến nay, bà T2 không thanh toán khoản tiền gốc, lãi cho nguyên đơn như cam kết. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết cho các yêu cầu sau đây:

- Tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 00025696 ngày

11/11/2022 và Giấy ủy quyền số công chứng 00025697 ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 phải trả số tiền nợ gốc là 9.000.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 phải trả số tiền lãi cho đến ngày thanh toán xong các khoản nợ, tạm tính từ ngày 11/11/2022 đến ngày 22/08/2025, gồm:

Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 11/11/2022 đến ngày 11/12/2022 theo mức lãi suất 1,666%/tháng là: 9.000.000.000 đồng x 1,666% x 1 tháng = 149.940.000 đồng.

Tiền lãi quá hạn tạm tính từ ngày 12/12/2022 tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2025 theo mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn là: 8.082.540.000 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi tạm tính bà Nguyễn Thị Thu T2 phải trả lại cho bà Trần Lê Tố T1 là: 9.000.000.000 đồng + 149.940.000 đồng + 8.082.540.000 đồng = 17.232.480.000 đồng.

Trả ngay một lần khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà trên khi bị đơn trả đủ tiền vay cho nguyên đơn.

*** Tại bản khai đề ngày 04/4/2025, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:**

Căn hộ 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Đào Như Thảo L2. Năm 2022, bị đơn mua lại căn nhà này của Bà L2, sau đó bị đơn có thể chấp căn hộ trên để vay 7.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP X.

Qua người môi giới tên D, bị đơn biết bà B (Lê Thị B) là mẹ của nguyên đơn muốn mua căn hộ trên, bị đơn và bà B là người trực tiếp thỏa thuận giá mua bán với nhau, theo đó hai bên thỏa thuận giá mua bán là 19.000.000.000 đồng. Bà Lê Thị B muốn con gái là Trần Lê Tố T1 là người trực tiếp đứng tên trên hợp đồng mua bán.

Bà Lê Thị B biết bị đơn đang thế chấp căn hộ 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Quận 3 nên hai bên thỏa thuận phía bà B sẽ trả 7.000.000.000 đồng cho Ngân hàng để rút sổ ra, khoản 7.000.000.000 đồng sẽ thành khoản đặt cọc của việc mua bán nhà.

Ngày 11/11/2022, tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Quận 3, bị đơn và nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc, nội dung thỏa thuận giá mua bán là

19.000.000.000 đồng, nhưng hợp đồng mua bán công chứng chỉ ghi giá mua bán là 9.000.000.000 đồng. Tại ngân hàng, nguyên đơn đưa trực tiếp cho bị đơn 7.000.000.000 đồng có nhân viên tín dụng của Ngân hàng là anh Nguyễn Đình V2 ký làm chứng. Theo thỏa thuận, 15 ngày sau tất toán, nguyên đơn sẽ thanh toán tiếp cho bị đơn 2.000.000.000 đồng, nhưng bà T1 không thực hiện.

Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch mua bán căn hộ 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 11/11/2022 hai bên mới ký Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán căn hộ số 00025696 ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: 968 Đường K2, phường H2, quận I2 (nay là: phường I), Thành phố Hồ Chí Minh, nên cùng ngày bị đơn và nguyên đơn mới ký hợp đồng ủy quyền và giấy ủy quyền để bên nguyên đơn nộp thủ tục sang tên đăng bộ. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn cho rằng, bị đơn vay tiền của nguyên đơn là không đúng mà là quan hệ mua bán nhà, vì vậy bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại văn bản đề ngày 21/11/2025, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T trình bày:**

Trình tự thủ tục và nội dung giao dịch dân sự liên quan tới đương sự Trần Lê Tố T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 là phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án cho phép được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

*** Tại bản khai đề ngày 22/8/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:**

Hiện nay, ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q đang cư trú tại căn nhà 286/35 Tầng trệt Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê. Đối với tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn, ông L và bà Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Trúc L1, bà Nguyễn Thị Thanh P:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục triệu tập hợp lệ theo quy định pháp luật, nhưng bà L1 và bà P không có văn bản phản hồi ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không đến Tòa án để giải quyết vụ án.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Lê Tố T1:

1.1 Tuyên bố các giao dịch dân sự sau đây bị vô hiệu:

- Giấy ủy quyền số công chứng số 00025697 ngày 11/11/2022 lập tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh
- Hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 00025696 ngày 11/11/2022, lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022.

1.2 Buộc bà Trần Lê Tố T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T2 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số X/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/1997, đăng ký thay đổi nội dung ngày 13/5/2022 và ngày 19/5/2022.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Lê Tố T1 số tiền nợ gốc 9.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm 10/12/2025 là 5.543.013.699 đồng. Tổng cộng là 14.543.013.699 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4 Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Lê Tố T1 đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 thanh toán tiền lãi chậm trả từ ngày 12/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.689.466.301 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, Nguyên đơn – bà Trần Lê Tố T1 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu tính lãi quá hạn cho nguyên đơn từ ngày 12/12/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay theo thỏa thuận tạm tính đến ngày 28/11/2025 là 8.082.540 đồng; Chấp nhận cho nguyên đơn được giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số X/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/1997, đăng ký thay đổi nội dung ngày 13/5/2022 và ngày 19/5/2022 cho đến khi bị đơn trả xong nợ được thực hiện cùng lúc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thu T2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Bị đơn yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Ông L và bà Q yêu cầu tòa cấp phúc thẩm đưa ông Đào Hồng V, bà Hứa Minh T vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q không rút đơn kháng cáo. Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn cung cấp các sao kê tài khoản tại Ngân hàng TMCP X về việc nguyên đơn chuyển tiền vào tài khoản cho bị đơn, các giấy báo của Ngân hàng TMCP X, Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư lập ngày 19/5/2022 giữa bà T2 và Ngân hàng TMCP X. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền và Người người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/11/2022, bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 9 tỷ đồng, thời hạn vay 30 ngày, lãi suất 3%/tháng. Để bảo đảm khoản vay này hai bên đã ký các hợp đồng sau: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đặt cọc 9 tỷ đồng), hợp đồng mua bán căn hộ (giá 9 tỷ đồng). Nếu trong thời gian 30 ngày bị đơn không trả số tiền vay trên thì nguyên đơn được quyền sang tên căn nhà (bằng việc bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn làm thủ tục sang tên nhà lập ngày 11/11/2022). Bị đơn đã nhận đủ tiền vay thể hiện tại cuối trang 3 của hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng đã thừa nhận chữ viết tay và chữ ký tại hợp đồng đặt cọc là của bị đơn. Kết luận giám định của phân viện khoa học hình sự xác định hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp là bản gốc, hợp đồng đặt cọc do bị đơn có sửa chữa trùng khớp với bản hợp đồng nguyên đơn nộp. Việc sửa chữa này không có sự xác nhận của nguyên đơn nên phía bị đơn cho rằng đã hủy bỏ bản hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn giữ và sửa lại theo bản hợp đồng đặt cọc bị đơn cung cấp là không có cơ sở. Nguyên đơn chỉ đồng ý cho bị đơn vay tiền với điều kiện bị đơn phải cam kết sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mà không trả lại 9 tỷ cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý để nguyên đơn đăng bộ nhà 286/36 Đường K để bán hoặc vay thu hồi số tiền trên + thêm tiền lãi 3%/tháng. Không có việc nguyên đơn đồng ý mua căn nhà với giá 19 tỷ đồng vì tại thời điểm năm 2022 khi bị đơn thế chấp nhà vay tiền tại Ngân hàng TMCP X thì ngân hàng cũng chỉ định giá nhà đất nêu trên là 9.350.000.000 đồng. Do đó, các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng ủy quyền đều là giao

dịch giả tạo , mục đích là để vay tiền. Do đó, bị đơn kháng cáo cho rằng các hợp đồng này là giao dịch mua bán nhà có thật là không đúng.

Đối với kháng cáo của ông L, bà Q là người thuê tầng trệt nhà 286/36 Đường K yêu cầu hủy án sơ thẩm do không đưa ông V, bà T là chủ nhà trước đây và là người cho thuê nhà nguyên đơn không đồng ý. Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, ông V, bà T không phải chủ sở hữu căn nhà vì đã được chuyển nhượng cho Bà L2 năm 2008 (bà Nguyễn Thị L3 tặng cho Bà L2), sau đó Bà L2 chuyển nhượng cho bà T2 (bị đơn) vào ngày 13/5/2022 nên ông V và bà T không có quyền và nghĩa vụ gì đối với tranh chấp giữa bà T1 và bà T2. Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông V, bà T vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tòa cấp sơ thẩm không yêu cầu tính lãi quá hạn bằng lãi suất trong hạn kể từ ngày 12/12/2022 là chưa bảo đảm đầy đủ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn cụ thể: các bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng (Tương đương 36%/năm), vượt quá lãi suất quy định nên nguyên đơn đã chủ động điều chỉnh chỉ yêu cầu tính lãi suất trong hạn 20%/năm. Theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, và điểm c Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP cũng theo nguyên tắc này lãi suất quá hạn hợp pháp là: $150\% \times 20\% = 30\%$.

Nguyên đơn đang giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do bà T2 (bị đơn) đứng tên là để bảo đảm thi hành khoản nợ 9 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh. Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản thì việc giao tài sản vay và bản chính giấy chứng nhận phải được thi hành án cùng một thời điểm để bảo đảm quyền lợi của cả hai bên.

Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T2, ông L và bà Q. Chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận tính lãi suất quá hạn 30% đối với khoản vay quá hạn và cho nguyên đơn được giữ bản chính giấy chứng nhận.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận chữ viết (kể cả chữ viết tay) và chữ ký tại các hợp đồng lập ngày 11/11/2022: Hợp đồng đặt cọc mua bán (01 bản do nguyên đơn cung cấp, 01 bản do bị đơn cung cấp), hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng ủy quyền là chữ viết và chữ ký của bị đơn. Hợp đồng đặt cọc mua bán do nguyên đơn cung cấp đã được các bên thỏa thuận hủy bỏ và sửa lại theo như nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán do bị đơn cung cấp nên hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp không có giá trị pháp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán mà bị đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

Tòa cấp sơ thẩm không tạo điều kiện cho bị đơn sao chụp hồ sơ, bỏ các chứng cứ mà bị đơn cung cấp ra ngoài hồ sơ. Bị đơn thế chấp căn nhà tại Ngân hàng TMCP X với lãi suất ưu đãi rất thấp thì không vì lý do gì mà bị đơn phải vay tiền của nguyên đơn để chịu lãi suất cao hơn. Thực tế nguyên đơn chỉ chuyển khoản cho bị đơn 7.205.000.000 đồng vào cùng ngày 11/11/2022. Nguyên đơn không chứng minh được việc chuyển khoản số tiền 9 tỷ đồng cũng như không có hợp đồng vay mượn nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định là quan hệ tranh chấp vay tài sản là không đúng thực tế khách quan và chấp nhận mức lãi suất hai bên thỏa thuận 3%/tháng là không có căn cứ.

Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đồng ý với kháng cáo của ông L và bà Q, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo bị đơn, chấp nhận kháng cáo của ông L và bà Q, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông L và bà Q trình bày:

Ông L, bà Q không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đồng ý kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo bị đơn, chấp nhận kháng cáo của ông L và bà Q, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

Về Đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Nhà 286/35 Đường K có nguồn gốc do bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà L2, cập nhật đăng bộ tên bà T2 ngày 19/5/2022. Ngày 11/11/2022, bà T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà 286/35 cho bà T1. Hiện nay, nhà vẫn do gia đình bà L2 quản lý và cho thuê, Giấy chứng nhận nhà 286/35 thì do bà T1 giữ.

Bà T1 khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng nhà 286/35 vô hiệu vì cho rằng giao dịch giả tạo che dấu giao dịch vay tài sản. Bà T2 kháng cáo cho rằng giao dịch mua bán là có thật.

Bà T2 là bị đơn trong vụ kiện với bà L2 (nguyên đơn) do Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết (chưa có kết quả) vì bà L2 cho rằng nhà chưa hoàn tất giao dịch, bà T2 còn nợ tiền chuyển nhượng là 6.200.000.000 đồng. Trong vụ án tranh chấp giữa bà T1 với bà T2 thì bà T1 không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng có liên quan đến việc trả Giấy chứng nhận cho bà T2 do Tòa cấp sơ thẩm xác định nhà thuộc quyền sở hữu của bà T2. Do đó, cần phải hủy án sơ thẩm để nhập cả hai vụ kiện lại xem xét chung trong cùng một tổng thể mới giải quyết khách quan, toàn diện và đảm bảo quyền lợi của các bên.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T2.
- Chưa xem xét kháng cáo của bà Trần Lê Tố T1, ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q.
- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về Tố tụng

[2.1] Về sự vắng mặt của các đương sự

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh P, bà Nguyễn Thị Trúc L1, Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về việc đưa ông Đào Hồng V và bà Hứa Minh T tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày ông V và T và bà B có liên quan đến vụ án và yêu cầu đưa vào tham gia tố tụng nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh ông V, bà T có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc mua bán nhà hoặc vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Trường hợp giữa bà T2 và ông Đào Hồng V - bà Hứa Minh T – bà Đào Như Thảo L2 có tranh

chấp có tranh chấp liên quan đến việc mua bán nhà trước đó chưa hoàn thành thì giải quyết trong vụ án khác và thực tế bà L2 đã khởi kiện bà T2 theo thông báo thụ lý số 3758/2025/TB-TLVA ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa cấp sơ thẩm không đưa các đương sự trên vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ. Do đó, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm do không đưa ông V, bà T vào tham gia tố tụng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

[3.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu do giả tạo các hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 00025696 ngày 11/11/2022 và Giấy ủy quyền số công chứng 00025697 ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1*

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số X/97 do ủy ban nhân dân cấp cho bà Đặng Thị T ngày 17/11/1997 thì Nhà số 286/35 (Tầng trệt) đường Đường K, phường M (Trước đây là Phường N, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của bà Đặng Thị T. Ngày 18/3/2004 cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông Đào Hồng V (theo hợp đồng mua bán số 003861/HĐ-MBN ngày 26/02/2004). Ngày 31/10/2007 cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị L3 (nhận tặng cho theo hợp đồng số 6960/HĐ-TC ngày 21/3/2006). Ngày 28/3/2008, cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà Đào Như Thảo L2 (Nhận tặng cho theo hợp đồng số 009816 ngày 14/3/2008). Ngày 13/5/2022, cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Thu T2 (theo hồ sơ số 013081.CN.001). Ngày 19/5/2022 bà T2 thế chấp tại Ngân hàng TMCP X (xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 14/11/2022).

Ngày 11/11/2022, bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1 ký kết 03 giao dịch dân sự sau:

1. Giấy ủy quyền số công chứng số 00025697 lập tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bà T2 ủy quyền cho bà T1 để liên hệ cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp, đăng ký cập nhật thay đổi xóa nội dung thế chấp trên giấy chứng nhận, nhận bản chính giấy chứng nhận và thực hiện các thủ tục nhà đất liên quan đến căn nhà trên.

2. Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ (Giấy viết tay), thể hiện nội dung: bà T1 đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn nhà trên. Bà T1 và bà

T2 xuất trình hai bản hợp đồng có nội dung không giống nhau, số tiền đặt cọc khác nhau và có dấu hiệu tẩy xóa.

3. Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 00025696, lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh để mua bán căn nhà trên, giá trị mua bán là 9.000.000.000 đồng. ngoài điều khoản về giá mua bán, các bên thỏa thuận về việc giao nhận căn hộ, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Nguyên đơn và bị đơn cung cấp cho Tòa án 02 bản hợp đồng đặt cọc mua bán lập cùng ngày 11/11/2022 có nội dung khác nhau. Hợp đồng đặt cọc mua bán do bị đơn cung cấp có nội dung bổ sung, sửa chữa so với hợp đồng đặt cọc mua bán mà nguyên đơn cung cấp.

Xét, nội dung của Hợp đồng đặt cọc mua bán do bà Nguyễn Thị Thu T2 cung cấp: Nội dung chuyển nhượng căn nhà 286/35 Tầng trệt Đường K, giá chuyển nhượng là **19.000.000.000** đồng, đặt cọc 9.000.000.000 đồng, chuyển tiền cọc vào tài khoản 0938656881 tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh Quận 3 số tiền 7.000.000.000 đồng, còn lại 2.000.000.000 đồng giao nhận tiền mặt; Cuối Điều 2 có ghi thêm: *Trường hợp bên B không vay bank hoặc không mua tài sản nêu trên thì bên A chịu chi phí tất toán lấy sổ và hoàn trả cho bên B số tiền tất toán tại bank sau trừ chi phí tự thỏa thuận.* Phần cuối của Hợp đồng có ghi *“Hợp đồng này là thủ tục để hai bên tiến hành tất toán giải chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP X và mua bán theo hợp đồng cọc - Tôi đã nhận đủ số tiền chuyển khoản 7.000.000.000 (Bảy tỷ đồng). Tôi cam kết sau 30 ngày kể từ ngày ký mà tôi không trả lại 9 tỷ (chín tỷ đồng) cho bên A tôi đồng ý để bên A đăng bộ căn nhà 286/35 Đường K, Phường N, Quận O, TPHCM để bán hoặc vay để hoàn trả lại số tiền trên đối với số tiền 07.000.000.000 đồng + thêm tiền lãi 0%/tháng đối với số tiền 07.000.000.000 (Bảy tỷ đồng)”*.

Xét, nội dung của Hợp đồng đặt cọc mua bán do bà Trần Lê Tố T1 cung cấp: Nội dung chuyển nhượng căn nhà 286/35 Tầng trệt Đường K, giá chuyển nhượng là **9.000.000.000** đồng, đặt cọc 9.000.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản 0938656881 tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh Quận 3 số tiền 5.000.000.000 đồng, còn lại 4.000.000.000 đồng giao nhận tiền mặt; tại phần ghi chú Điều 6 Hợp đồng có thỏa thuận: *“Thời gian ký công chứng mua bán 30 ngày. Sau thời gian 30 ngày bên B ký chuyển nhượng lại tài sản nêu trên cho bên A với giá chuyển nhượng 9.000.000.000 đồng.”* Tại phần cuối của Hợp đồng có ghi *“Tôi đã nhận đủ 9.000.000.000 (Chín tỷ đồng). Tôi cam kết sau 30 ngày kể từ ngày ký mà tôi không trả lại 9 tỷ (Chín tỷ đồng) cho bên A tôi đồng ý để bên A đăng bộ căn nhà 286/35 Đường K, Phường N, Quận O, TPHCM để bán hoặc vay để thu hồi lại số tiền trên + thêm tiền lãi 3%/tháng”,*

Theo Kết luận giám định số 331/KL-KTHS ngày 22/7/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung kết luận như sau:

“ 1. Chữ ký, chữ viết họ tên "Trần Lê Tố T1" dưới mục "Bên mua" tại trang 3 trên tài liệu ký hiệu A1 và A2 là do cùng một người ký, viết ra.

2. Chữ viết tại mục "Điều 2: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán" và chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc: "Hợp đồng này là thủ tục để 02 bên... Nguyễn Thị Thu T2" (trừ các chữ viết sửa chữa) trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ viết tại phần nội dung trên tài liệu ký hiệu A1 là do cùng một người viết ra.

Chữ viết trên tài liệu ký hiệu A2 tại mục "Điều 2: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán" và chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc: "Hợp đồng này là thủ tục để 02 bên... Nguyễn Thị Thu T2" có tẩy xóa, sửa chữa, cụ thể:

- Số "7" và chữ "Bảy" tại dòng chữ viết có nội dung: "Kỳ đồng Q3 07000.000.000 (Bảy tỷ đồng) còn lại", " nội dung nguyên thủy là: số "5" và chữ "Năm".

- Số "2" và chữ "Hai" tại dòng chữ viết có nội dung: "nhận tiền mặt: 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) Sau 15 ngày", " nội dung nguyên thủy là: số "4" và chữ "Bốn"

- Số "07" và chữ "Bảy" tại dòng chữ viết có nội dung: "khoản 07000.000.000 (Bảy tỷ đồng)", nội dung nguyên thủy là: số "9" và chữ "Chín".

- Chữ "Hoàn trả" và chữ số "0" tại dòng chữ viết có nội dung: "để bán hoặc vay để Hoàn trả lại số tiền trên + thêm tiền lãi 0%/tháng", nội dung nguyên thủy là: chữ "thu hồi" và chữ số "3"

3. Màu mực viết trên 02 tài liệu ký hiệu A1, A2 là có cùng màu mực."

Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn không mua bán nhà với bị đơn mà chỉ cho bị đơn vay tiền, số tiền bị đơn vay là 9.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng với mức lãi suất 3%/tháng, mục đích vay là để trả nợ Ngân hàng. Tại thời điểm cho vay, căn nhà trên đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP X, nên để bảo đảm cho hợp đồng vay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng ủy quyền để đi nhận giấy tờ nhà sau giải chấp, cũng như ký hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà thực chất là để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ. Không có việc nguyên đơn đồng ý mua căn nhà với giá 19 tỷ đồng vì tại thời điểm năm 2022 khi bị đơn thế chấp nhà vay tiền tại Ngân hàng TMCP X thì ngân hàng cũng chỉ định giá nhà trên là 9.350.000.000 đồng. Do đó, các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng ủy quyền đều là giao dịch giả tạo, mục đích là để vay tiền.

Bị đơn cho rằng, bị đơn đã thế chấp căn nhà 286/35 Tầng trệt Đường K tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP X để đảm bảo cho khoản vay 7.000.000.000 đồng; Bà Lê Thị B (mẹ bị đơn) có nhu cầu mua căn nhà này cho con gái nên đồng ý mua với giá 19.000.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ chuyển khoản cho bị đơn 7.205.000.000 đồng vào cùng ngày 11/11/2022. Nguyên đơn không chứng minh được việc chuyển khoản số tiền 9 tỷ đồng cũng như không có hợp đồng vay mượn nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định là quan hệ tranh chấp vay tài sản là không đúng thực tế khách quan và chấp nhận mức lãi suất hai bên thỏa thuận 3%/tháng là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào kết luận giám định số 331/KL-KTHS ngày 22/7/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và sự thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 11/11/2022 do bị đơn cung cấp có tẩy xóa, sửa chữa, nội dung nguyên thủy trùng khớp với bản Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 11/11/2022 do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc phía nguyên đơn cung cấp đã được hai bên thỏa thuận hủy bỏ và cùng đồng ý sửa chữa, bổ sung như hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp. Tuy nhiên, việc sửa chữa, bổ sung này không có chữ ký xác nhận của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán do nguyên đơn xuất trình được xác định là bản gốc, có giá trị chứng cứ và được sử dụng làm căn cứ đánh giá chứng cứ theo quy định tại các Điều 93, 94, 95 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

Việc các bên lập Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng mua bán căn hộ và Giấy ủy quyền cùng ngày 11/11/2022 với giá trị đặt cọc và giá chuyển nhượng cùng là 9 tỷ đồng; Giấy ủy quyền nhằm mục đích để nguyên đơn làm thủ tục xóa thế chấp và nhận bản chính Giấy chứng nhận. Bị đơn cho rằng giá thỏa thuận mua bán là 19 tỷ đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được phía nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Tại Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Giá chuyển nhượng 9 tỷ đồng, đặt cọc: 9 tỷ đồng. Phần cuối hợp đồng bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền 9 tỷ đồng và cam kết: *Sau 30 ngày kể từ ngày ký mà tôi (bị đơn) không trả lại 9 tỷ (Chín tỷ đồng) cho bên A (nguyên đơn) tôi (bị đơn) đồng ý để bên A (nguyên đơn) đăng bộ căn nhà 286/35 Đường K, phường N Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh để bán hoặc vay để thu hồi lại số tiền trên + thêm tiền lãi 3%/tháng.* Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn thực chất không nhằm mục đích đặt cọc, mua bán căn hộ theo đúng bản chất của giao dịch mà là biện pháp đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền với số tiền vay là 9.000.000.000 đồng (theo hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt), thời hạn vay 30 ngày, lãi suất 3%/tháng được các bên xác nhận tại phần cuối của hợp đồng đặt cọc nêu trên ;

không có việc bàn giao căn hộ giữa nguyên đơn theo đúng trình tự hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán, hợp đồng mua bán căn hộ và Giấy ủy quyền lập ngày 11/11/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự giả tạo, được xác lập để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên, số tiền vay là 9.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày, lãi suất 3%/tháng là cơ sở căn cứ. Từ đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố: : Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 00025696 ngày 11/11/2022 và Giấy ủy quyền số công chứng 00025697 ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1 là các giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo; giao dịch vay tiền bị che giấu giữa các bên có hiệu lực pháp luật theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vốn gốc và tiền lãi*

Như đã nhận định ở phần trên, Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng mua bán căn hộ và Giấy ủy quyền lập ngày 11/11/2022 bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là vay tiền nên bị đơn phải trả lại tiền vốn vay và tiền lãi cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015 Cụ thể:

- *Tiền vốn vay ngày 11/11/2022:*

Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển khoản ngân hàng về việc bị đơn chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 7.205.000.000 đồng, không phải số tiền 9 tỷ đồng thông qua việc nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 11/11/2022. Tuy nhiên, tại phần cuối của hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022 thể hiện bị đơn xác định đã nhận đủ số tiền 9 tỷ đồng. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền vốn vay 9 tỷ đồng cho nguyên đơn.

- *Tiền lãi*

Căn cứ Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì:

+ *Tiền lãi trong hạn của khoản 9 tỷ đồng từ ngày 11/11/2022 đến ngày 11/12/2022:* Nguyên đơn yêu cầu áp dụng lãi suất trong hạn 20%/năm là phù hợp quy định nêu trên. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền lãi trong hạn cho nguyên đơn: $9.000.000.000 \text{ đồng} \times (20\%/\text{năm} : 12 \text{ tháng}) = 150.000.000 \text{ đồng}$

+ *Tiền lãi quá hạn:* Bị đơn yêu cầu tính theo lãi suất 30%/năm đối với thời gian chậm trả từ ngày 12/12/2022 đến ngày 10/12/2025 là phù hợp với quy

định tại điểm b Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự và điểm c Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; cụ thể: $9.000.000.000 \text{ đồng} \times 30\%/năm \times 1093 \text{ ngày} = 8.085.205.479 \text{ đồng}$. Tòa cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 20%/năm để tính tiền lãi quá hạn là chưa phù hợp quy định pháp luật nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Tổng tiền lãi phải trả là : $150.000.000 \text{ đồng} + 8.085.205.479 \text{ đồng} = 8.235.205.479 \text{ đồng}$

Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: $9.000.000.000 \text{ đồng} + 8.235.205.479 \text{ đồng} = 17.235.205.479 \text{ đồng}$.

Do nguyên đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số X/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/1997, đăng ký thay đổi nội dung ngày 13/5/2022 và ngày 19/5/2022 nên buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy tờ nêu trên. Việc giao nhận tiền và bản chính giấy chứng nhận được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4]. Về án phí

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các giao dịch dân sự được Tòa án chấp nhận, án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 17.235.205.479 đồng, án phí dân sự sơ thẩm là 125.235.205 đồng. Tổng cộng số tiền án phí mà bị đơn phải chịu là 125.535.205 đồng.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 59.699.520 đồng.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chưa xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của ông L, bà Q, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập cả hai vụ kiện lại xem xét chung trong cùng một tổng thể mới giải quyết khách quan, toàn diện và đảm bảo quyền lợi của các bên. Lý do: Trong vụ án tranh chấp giữa bà T1 với bà T2 thì bà T1 không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng có liên quan đến việc trả Giấy chứng nhận cho bà T2 do cấp sơ

thẩm xác định nhà thuộc quyền sở hữu của bà T2. Hội đồng xét xử nhận thấy trong vụ án giao dịch đặt cọc và mua bán vô hiệu do giả tạo, che dấu giao dịch thực sự giữa bà T1 và bà T2 là giao dịch vay tài sản. Bà T2 giao bản chính giấy chứng nhận đứng tên bà T2 cho bà T1 giữ để đảm bảo việc vay tiền. Bà T2 chưa trả tiền vốn vay và tiền lãi cho bà T1 nên bà T2 có nghĩa vụ phải trả tiền vốn và lãi vay cho bà T1, bà T1 có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận cho bà T2. Giao dịch này không liên quan đến tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa Bà L2 và bà T2. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm để nhập vào vụ án tranh chấp giữa Bà L2 và bà T2 do Tòa án khu vực 1 đang thụ lý giải quyết là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Lê Tố T1, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T2 và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng đã phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 269, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 26 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;

- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn - bà Trần Lê Tố T1, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T2 và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn

Thị Ngọc Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Lê Tố T1:

1.1. Tuyên bố các giao dịch dân sự sau đây bị vô hiệu:

- Giấy ủy quyền Số công chứng 00025697 ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1 lập tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh

- Hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 00025696 ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1, lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng đặt cọc mua bán số 01/2022/TPL-HĐ ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 và bà Trần Lê Tố T1.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Lê Tố T1 số tiền nợ gốc 9.000.000.000 (Chín tỷ) đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm 10/12/2025 là 8.235.205.479 (Tám tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm lẻ năm nghìn, bốn trăm bảy mươi chín) đồng. Tổng cộng là 17.235.205.479 (Mười bảy tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm lẻ năm nghìn, bốn trăm bảy mươi chín) 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc bà Trần Lê Tố T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T2 huỷ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số X/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/1997, đăng ký thay đổi nội dung ngày 13/5/2022 và ngày 19/5/2022.

Việc giao nhận tiền và bản chính giấy chứng nhận nêu trên được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn –Bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 125.535.205 (Một trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm) đồng.

- Nguyên đơn- bà Trần Lê Tố T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Lê Tố T1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T1 đã nộp là 59.699.520 (Năm mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi) đồng theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0024266 ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Trần Lê Tố T1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà bà T1 đã nộp theo Biên lai số 0000761 ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T2 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà bà T2 đã nộp theo Biên lai số 0056201 ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ngọc Q tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông L, bà Q đã nộp theo Biên lai án phí số 0056203 ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

5. Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.