

Bản án số: 12/2026/DS-PT
Ngày 28-01-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết

Ông Nguyễn Hồng Giang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 321/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 248/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Hoàng Thị Minh Hòa, địa chỉ: Tổ dân phố Bích Động - Tân Tiến, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng, có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Ninh Thị Trâm, địa chỉ: Tổ dân phố Vĩnh Đại 1, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng, có mặt.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Đức Lộng, địa chỉ: Tổ dân phố Bích Động - Tân Tiến, phường Trần Hưng Đạo, Hải Phòng, vắng mặt.

Người đại diện của ông Nguyễn Đức Lộng: Ông Nguyễn Văn Sơn, địa chỉ: Xóm Gồm, xã Hải Lộc, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

4. **Người làm chứng:**

+ Anh Nguyễn Văn Tuyên, địa chỉ: Số 36/83 phố Nguyễn Phúc Lai, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị Biên, địa chỉ: Tổ dân phố Bích Động - Tân Tiến, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Chị Hoàng Thị Minh Hòa là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Minh Hòa trình bày:

Chị Hòa và bà Ninh Thị Trạm có mối quan hệ chị em quen biết xã hội. Ngày 06/7/2024 chị có nhận chuyển nhượng của bà Trạm thửa đất số 79, tờ bản đồ 01 địa chỉ tại phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 04 tỷ đồng, chị đặt cọc cho bà Trạm số tiền là 3.150.000.000 đồng. Chị trực tiếp giao số tiền đặt cọc cho bà Trạm có sự chứng kiến của chị Phạm Thị Biên. Sau đó hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: thời hạn đặt cọc là 5 tháng kể từ ngày 06/7/2024 đến ngày 06/12/2024 bà Trạm sẽ làm thủ tục công chứng và chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó chị sẽ giao đủ số tiền còn lại là 850.000.000 đồng cho bà Trạm. Hai bên thỏa thuận nếu quá thời hạn trên bà Trạm không bán, giao chuyển nhượng thửa đất trên cho chị thì bà Trạm phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Việc đặt cọc trên có chị Phạm Thị Biên ký là người làm chứng, chứng kiến toàn bộ sự việc.

Đến ngày 06/12/2024 bà Trạm vẫn không thực hiện việc làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chị mặc dù chị giục nhiều lần. Do vậy chị khởi kiện yêu cầu bà Trạm phải trả số tiền đặt cọc là 3.150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 3.150.000.000 đồng tổng số tiền bà Trạm phải trả là 6.300.000.000 đồng.

Đối với số tiền bà Trạm, anh Tuyên chuyển vào tài khoản của chị trước và sau ngày 06/7/2024 là quan hệ vay tài sản khác, chị và anh Tuyên, bà Trạm có nhiều khoản vay khác nhau đều đã tất toán, chị không còn nhớ chính xác các khoản vay này nên cũng không có tài liệu cung cấp cho tòa án.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn là bà Ninh Thị Trạm trình bày: Bà và chị Hòa biết nhau qua chị Biên giới thiệu. Cuối năm 2022 do có việc gia đình bà đã vay tiền của chị Hòa. Mỗi lần vay tiền bà trực tiếp đến nhà chị Hòa nhận tiền, ghi và ký vào sổ của chị Hòa và chị Hòa là người giữ quyển sổ đó. Bà vay nhiều lần từ cuối năm 2022 đến hết năm 2023 tổng khoảng 3.000.000.000 đồng, trả lãi theo tháng từng khoản vay với mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận 2.000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày. Mỗi lần trả lãi bà thường trả chị Hòa bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản có nhiều lần bà trả thông qua chị Biên. Từ ngày 16/5/2023 cho đến ngày 22/7/2024 bà đã chuyển vào tài khoản của chị Hòa là 695.000.000 đồng trong đó có số tiền 140.000.000đ vào ngày 6/8/2023 bà trả tiền vay gốc cho chị Hòa còn lại là trả lãi. Bà trả lãi cho chị Hòa đến tháng 5/2024 từ tháng 6/2024 bà không có tiền trả cho chị Hòa nữa. Vào ngày 06/7/2024 chị Biên xuống nhà bà

đón lên nhà chị Biên gặp chị Hòa. Chị Hòa có bảo với bà hai chị em viết lại giấy vay tiền bằng giấy đặt cọc đất cho hợp thức hóa số tiền mà em cho chị vay. Bà có bản khoản nhưng chị Hòa lại bảo với bà hợp đồng đặt cọc này chỉ để làm tin chứ chị Hòa không lấy đất nhà của bà nên không ảnh hưởng gì. Vì chỗ chị em tin tưởng nên bà ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 79 tờ bản đồ 01. Hợp đồng đặt cọc do chị Hòa chuẩn bị và chị Hòa cũng là viết nội dung của hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký bà cũng đọc hợp đồng thấy chị Hòa ghi số tiền 3.150.000.000đ đặt cọc bà cũng thắc mắc hỏi chị Hòa sao không trừ đi số tiền bà và anh Tuyên đã trả chị Hòa tiền gốc vay. Chị Hòa bảo hợp đồng chỉ làm tin thôi chứ chị em sẽ chốt lại với nhau sau. Do tin tưởng nên bà đã ký hợp đồng, hợp đồng chỉ có 1 bản duy nhất do chị Hòa giữ. Tại buổi ký đặt cọc ngày 6/7/2023 có chị Biên chứng kiến và ký người làm chứng. Sau buổi đặt cọc đó bà và chị Hòa cũng không chốt gốc lãi với nhau nên bà tiếp tục trả lãi cho chị Hòa vào ngày 22/7/2024 với số tiền 20.000.000đ. Bà không nhớ chính xác số tiền vay của chị Hòa nên xác định tổng số tiền bà vay của chị Hòa là 3.150.000đ như chị Hòa ghi trong hợp đồng đặt cọc, bà đã trả được chị Hòa 140.000.000đ tiền gốc vào ngày 6/8/2023, anh Tuyên trả hộ bà nhiều lần tổng 1.100.000.000đ do vậy đối trừ bà còn nợ chị Hòa 1.910.000.000đ. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Hòa.

Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án do là người bị kiện nên bà có nhớ nhầm lẫn nên đã từng khai trước tòa án nội dung sau đây: Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/6/2025 bà xác nhận ngày 6/7/2024 bà và chị Hòa có ký hợp đồng đặt cọc với nhau chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 01 tại phố Hòa Bình, phường Thái Học. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc bà nhận số tiền 3.150.000.000đ của chị Hòa có chị Biên là người làm chứng. Bà xác định việc nhận cọc ngày 6/7/2023 hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Nay bà xác nhận đã trả được số tiền 1.150.000.000đ còn nợ chị Hòa 2.000.000.000đ.

Lời khai của những người làm chứng:

Anh Nguyễn Văn Tuyên: Anh là con trai của bà Ninh Thị Trâm. Anh có biết việc bà Trâm vay tiền của chị Hoàng Thị Minh Hòa từ đầu năm 2022 nhưng cụ thể vay như nào cách thức vay, vay tổng số tiền, lãi suất anh không biết cụ thể. Đầu tháng 5/2024 bà Trâm nhờ anh trả bớt tiền gốc vay chị Hòa. Anh đã chuyển vào tài khoản của chị Hòa tổng 5 lần với số tiền là 1.100.000.000đồng cụ thể: ngày 06/5/2024 trả chị Hòa 400 triệu đồng; ngày 06/5/2024 trả chị Hòa 100 triệu đồng; ngày 20/5/2024 trả chị Hòa 300 triệu đồng; ngày 20/6/2024 chuyển trả chị Hòa 150.000.000 đồng; ngày 11/9/2024 chuyển trả chị Hòa 150 triệu đồng. Mỗi lần chuyển tiền xong anh chuyển bill chuyển tiền cho chị Hòa hoặc chị Biên và có yêu cầu chị Hòa chốt gốc lãi để trừ đi nhưng chị Hòa không chốt nói là chốt gốc lãi với mẹ anh. Đến nay chị Hòa khởi kiện bà Trâm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng vì thực tế giữa bà Trâm và chị Hòa chỉ có quan hệ vay tiền chứ không có quan hệ đặt cọc chuyển nhượng đất. Do vậy đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trâm.

Chị Phạm Thị Biên: Chị và chị Hòa là bạn bè, bà Trâm là họ hàng của chị. Chị không nhớ ngày tháng chỉ nhớ chị Hòa nhờ chị ký làm chứng việc đặt cọc giữa chị Hòa và bà Trâm. Chị không nhớ địa điểm cũng không chứng kiến việc chị Hòa,

bà Trạm giao tiền cho nhau, không chứng kiến các thỏa thuận khác đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 01. Chị có chứng kiến việc chị Hòa, bà Trạm ký và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc và cả hai bên đều đảm bảo tinh thần tự nguyện minh mẫn.

Ông Nguyễn Đức Lộng: Ông là chồng của chị Hoà. Ông có biết việc ký hợp đồng đặt cọc giữa chị Hòa với bà Trạm, số tiền chị Hòa sử dụng để đặt cọc là 3.150.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông. Do bận công việc ông ủy quyền toàn bộ cho ông Sơn đại diện thay ông tham gia tố tụng tại Tòa án.

Biên bản xác minh tại UBND phường Chu Văn An giá thửa đất số 79, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m², đã được cấp GCNQSD đất mang tên bà Ninh Thị Trạm ngày 06/7/2024: Căn cứ quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Căn cứ quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2024. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Ninh Thị Trạm số phát hành DE 382303 do UBND thành phố Chí Linh cấp ngày 14/4/2022, thửa đất số 79, tờ bản đồ 01, diện tích 151,0m² (trong đó đất ở là 148,0m²; đất LNK 3m²). Tại thời điểm ngày 06/7/2024 thửa đất trên thuộc đường phố loại 1, nhóm C, đường Đoàn Kết có giá đất ở là 8.000.000 đồng/m²; hệ số điều chỉnh giá đất ở năm 2024 là 1,4 có giá đất ở nông nghiệp là 85.000 đồng/m².

Công văn số 895 ngày 30/7/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Hải Dương II: cung cấp hợp đồng tín dụng số 2311LAV202201264 ngày 16/5/2022, hợp đồng thế chấp số 2311LCL202201389 ngày 12/5/2022 bà Trạm thế chấp thửa đất số 79, tờ bản đồ số 01 địa chỉ phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày: Trước đây ông có trình bày tại buổi đặt cọc ngày 06/7/2024 có việc chị Hòa giao cho bà Trạm số tiền 3.150.000.000 đồng loại tiền mệnh giá 500.000 đồng đặt cọc việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 01 có sự chứng kiến của chị Biên. Nhưng nay ông xin thay đổi lời khai như sau: Tại buổi đặt cọc không có việc chị Hòa giao số tiền 3.150.000.000 đồng cho bà Trạm mà trên đường chị Hòa chở bà Trạm về nhà, chị Hòa có giao cho bà Trạm số tiền đặt cọc tại cổng nhà bà Trạm, việc giao tiền này không có ai chứng kiến. Ông vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện buộc bà Trạm phải trả số tiền cọc là 3.150.000.000đ và số tiền phạt cọc là 3.150.000.000 đồng, tổng là 6.300.000.000 đồng.

Bà Trạm trình bày: Bà xác định bà không nhận số tiền 3.150.000.000 đồng tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của chị Hòa vào ngày 06/7/2024, không có việc chị Hòa giao số tiền trên cho bà khi chở bà về như đại diện nguyên đơn trình bày. Vì ngày 06/7/2024 chị Biên là người đến nhà đón bà lên nhà chị Biên gặp chị Hòa, xong việc chị Biên là người chở bà về nhà chứ không phải chị Hòa. Bà xác nhận vay của chị Hòa tổng số tiền 3.150.000.000 đồng có lãi suất. Bà đã nhờ anh Tuyên trả được số tiền gốc 1.100.000.000 đồng, còn lại 2.050.000.000 đồng, bà nhất trí trả lãi suất số tiền vay trên theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền bà

đã trả lãi từ năm 2022 đến năm 2024 cho chị Hòa theo sao kê tài khoản của bà giao nộp cho Tòa án bà tự nguyện trả lãi theo thỏa thuận giữa bà và chị Hòa, không yêu cầu giải quyết.

Anh Tuyên trình bày: Giữa anh và chị Hòa không có quan hệ vay tiền. Tổng số tiền 1.100.000.000 đồng do anh chuyển khoản nhiều lần vào tài khoản của chị Hòa để trả hộ bà Trạm khoản vay gốc bà Trạm vay chị Hòa.

Tại Bản án số 23/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 9- Hải Phòng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị Minh Hòa về việc yêu cầu bà Ninh Thị Trạm trả tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 6.300.000.000đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2024 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 01 địa chỉ tại phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương giữa chị Hoàng Thị Minh Hòa và bà Ninh Thị Trạm vô hiệu.

Xác nhận có hợp đồng vay tiền giữa bà Ninh Thị Trạm và chị Hoàng Thị Minh Hòa với tổng số tiền gốc vay là 3.150.000.0000 đồng từ năm 2022.

Chấp nhận số tiền gốc 1.100.000.000 đồng anh Tuyên đã trả chị Hòa hộ bà Trạm.

Buộc bà Ninh Thị Trạm phải trả chị Hoàng Thị Minh Hòa và ông Nguyễn Đức Lộng số tiền gốc còn nợ lại là 2.050.000.000 đồng và lãi suất 251.125.000 đồng, tổng cộng 2.301.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2025, chị Hoàng Thị Minh Hòa kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án nhận định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhưng không làm rõ giao dịch bị che giấu. Vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ. Mâu thuẫn trong nhận định của Tòa án về thời điểm trả tiền.

Ngày 26/12/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo đề ngày 10/10/2025 của chị Hoàng Thị Minh Hòa thay đổi nội dung kháng cáo, xác nhận có quan hệ vay tiền giữa chị và bà Trạm từ năm 2022 với rất nhiều khoản vay và khoản phải trả. Ngày 06/7/2024, hai bên quyết toán với nhau, bà Trạm còn nợ chị Hòa tiền gốc là 3.150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì hai bên làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho khoản vay gốc, ngoài ra không có giấy vay tiền nào khác. Mục đích nếu bà Trạm không trả được nợ thì phải có trách nhiệm chuyển nhượng đất hoặc trả lại số tiền vay cho chị Hòa. Do vậy, chị Hòa đồng ý với bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc là giả tạo và vô hiệu. Tuy nhiên, chị Hòa không đồng ý bản án sơ thẩm xác định bà Trạm còn nợ chị Hòa

2.050.000.000 đồng, xác định anh Tuyên đã trả giúp bà Trạm 1.100.000 đồng cho chị Hòa. Vì không có một tài liệu nào chứng minh bà Trạm vay chị Hòa 3.150.000.000 đồng từ năm 2022. Trong số tiền anh Tuyên trả cho chị Hòa chỉ có một lần duy nhất là vào ngày 11/9/2024 với số tiền là 150.000.000đồng. Chị Hòa đồng ý khấu trừ số tiền này vào tiền gốc. Việc bà Trạm nợ chị Hòa 3.150.000.000 đồng được chứng minh do bà Trạm không trả được nợ nên đã khất nợ chị Hòa và có viết biên bản thỏa thuận vào ngày 13/3/2025, trong đó xác nhận nợ 3.150.000.000 đồng, cam kết thời hạn trả nợ chia thành hai lần. Do vậy, chị Hòa yêu cầu bà Trạm trả lại cho chị Hòa 3.000.000.000 đồng tiền gốc cùng tiền lãi là 20% từ thời điểm vay tiền ngày 06/7/2024 đến ngày xét xử phúc thẩm là 768.082.191 đồng và tiếp tục chịu lãi suất nếu chậm trả. Chị Hòa rút yêu cầu trả tiền phạt cọc 3.150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo đề ngày 10/10/2025, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xác định có giao dịch vay tiền giữa chị Hòa và bà Trạm, việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là để che giấu một giao dịch khác nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2024 vô hiệu là có căn cứ. Bà Trạm trình bày đã trả cho chị Hòa 1.100.000.000 đồng thông qua anh Tuyên, nhưng các giao dịch trả tiền đều có trước ngày hai bên thực hiện giao dịch đặt cọc nên không chấp nhận việc bà Trạm đã trả cho chị Hòa 1.100.000.000 đồng thông qua anh Tuyên. Sau ngày 06/7/2024, bà Trạm đã trả cho chị Hòa 150.000.000 đồng nên chấp nhận việc bà Trạm còn nợ chị Hòa 3.000.000.000 đồng.

Về lãi suất: Chị Hòa yêu cầu trả lãi suất là 20%/năm, bà Trạm yêu cầu trả lãi 12%/năm. Hai bên có tranh chấp về lãi suất nên xác nhận mức lãi suất là 10%/năm theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự, thời gian tính lãi suất tính từ ngày 06/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm $3.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\% / 365 \times 448 \text{ ngày} = 368.219.178 \text{ đồng}$. Không chấp yêu cầu tính mức lãi suất là 20% của chị Hòa với số tiền 768.082.191 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Hoàng Thị Minh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ, căn

cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, thừa nhận có quan hệ vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Việc giữa hai bên lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/7/2024 là để che giấu giao dịch vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, theo lời khai của nguyên đơn với mục đích để đảm bảo cho khoản vay giữa bị đơn với nguyên đơn từ trước đó. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn giao nộp một biên bản thỏa thuận bản gốc đề ngày 13/3/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn xác nhận, bị đơn là bà Ninh Thị Trạm nợ nguyên đơn là chị Hoàng Thị Minh Hòa 3.150.000.000 đồng, có thống nhất phương thức thanh toán nợ. Xét thấy, việc thay đổi lời khai của nguyên đơn cùng chứng cứ do nguyên đơn cung cấp phù hợp với lời khai của bị đơn tại cấp sơ thẩm. Như vậy, sự việc lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/7/2024 để che giấu giao dịch vay tiền, đã được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn có hiệu lực như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét lời khai của bị đơn về số tiền vay: Bà Trạm xác nhận vay của chị Hòa 3.150.000.000 đồng và đã nhờ anh Tuyên trả được một phần nợ gốc 1.100.000.000 đồng cho chị Hòa, còn lại 2.050.000.000 đồng, bà nhất trí trả lãi suất số tiền vay trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu do các bên cung cấp, thấy trước thời điểm ngày 06/7/2024 là ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc, để che giấu giao dịch vay mượn tiền, bị đơn không cung cấp được hợp đồng vay tiền với nguyên đơn để xác định số tiền vay là bao nhiêu. Tại thời điểm ngày 06/7/2024, các bên xác định bà Trạm có nhận của chị Hòa 3.150.000.000 đồng. Ngoài ra, đến ngày 13/3/2025, bà Trạm có biên bản thỏa thuận với chị Hòa về nội dung còn nợ chị Hòa 3.150.000.000 đồng và thỏa thuận thanh toán nợ cho chị Hòa, lần 1 vào ngày 10/4/2025 với số tiền là 2.000.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 10/5/2025 với số tiền là 1.150.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của bà Trạm khai đã nhờ anh Tuyên trả 1.100.000.000 đồng cho chị Hòa không có căn cứ chấp nhận. Ngoài lời khai của anh Tuyên và bà Trạm xác nhận trả chị Hòa 1.100.000.000 đồng từ ngày 06/5/2024 đến ngày 11/9/2024 nhưng không có chứng cứ để chứng minh số tiền 1.100.000.000 đồng được trả cho khoản nợ 3.150.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền được trả trước thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc số tiền cho bà Trạm nhận 3.150.000.000 đồng từ chị Hòa, các sao kê chuyển tiền từ anh Tuyên cho chị Hòa không thể hiện nội dung chuyển khoản cho khoản nợ nào, chị Hòa xác nhận đây là khoản nợ cá nhân giữa anh Tuyên và chị Hòa. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định từ năm 2022, bà Trạm vay của chị Hòa với tổng số tiền gốc 3.150.000.000 đồng là không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu đã được thu thập.

[2.3] Từ các chứng cứ và nhận định nêu trên, đủ căn cứ xác định bà Trạm đã vay của chị Hòa 3.150.000.000 đồng từ ngày 06/7/2024. Theo lời khai của chị Hòa, sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 09/11/2024, bà Trạm đã trả cho chị

Hòa 150.000.000 đồng nên chị Hòa thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà Trâm phải trả chị Hòa 3.000.000.000 đồng là có căn cứ theo Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Không chấp nhận việc bà Trâm đã thanh toán cho chị Hòa 1.100.000.000 đồng thông qua anh Tuyên.

[2.4] Về yêu cầu tính lãi: Giao dịch vay tiền giữa chị Hòa và bà Trâm không thỏa thuận về lãi suất, nhưng đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Như vậy căn cứ vào quy định tại khoản 4 Điều 466 của Bộ luật Dân sự thì chị Hòa yêu cầu bà Trâm có nghĩa trả lãi cho chị Hòa đối với số tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.5] Về thời gian chậm trả: Tại Biên bản thỏa thuận ngày 13/3/2025, bà Trâm cam kết đến ngày 10/5/2025 sẽ trả hết tiền số tiền nợ cho chị Hòa, tuy nhiên đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bà Trâm vẫn chưa thực hiện xong việc thỏa thuận nên thời gian chậm trả tiền để tính lãi tính từ ngày hai bên ký thỏa thuận chốt số nợ gốc là ngày 06/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 27/9/2025. Kể từ ngày 28/9/2025, nếu bà Trâm chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc thì phải tiếp tục trả lãi trên nợ gốc cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi.

[2.6] Về mức lãi suất: Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định “Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này”. Xét thấy, quan hệ vay tiền giữa chị Hòa và bà Trâm không có thỏa thuận về lãi, bà Trâm cho rằng việc vay tiền hai bên đã thỏa thuận 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày nhưng không có tài liệu khác chứng minh việc vay tiền có thỏa thuận về lãi và xác định mức lãi suất. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Hòa yêu cầu tính lãi 20%/năm; bà Trâm yêu cầu tính lãi 12%/năm. Hai bên có tranh chấp về mức lãi suất nên mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm và tiền lãi phải trả cho chị Hòa là: $3.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 448 \text{ ngày} = 368.219.178 \text{ đồng}$. Không chấp nhận yêu cầu tính mức lãi suất là 20% của chị Hòa với số tiền 768.082.191 đồng.

[3] Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh Hòa.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh Hòa được chấp nhận nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm đối với các bên. Chị Hòa phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu tính lãi không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Minh Hòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 144; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 4 Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo chị Nguyễn Thị Minh Hòa; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2024 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 01 địa chỉ tại phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương giữa chị Hoàng Thị Minh Hòa và bà Ninh Thị Trâm vô hiệu.

1.2. Xác nhận có hợp đồng vay tiền giữa bà Ninh Thị Trâm và chị Hoàng Thị Minh Hòa với tổng số tiền gốc vay là 3.150.000.0000 đồng từ ngày 06 tháng 7 năm 2024.

1.3. Không chấp nhận việc anh Nguyễn Văn Tuyên đã trả cho chị Hoàng Thị Minh Hòa 1.100.000.000 đồng hộ bà Ninh Thị Trâm.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Hoàng Thị Minh Hòa bà Ninh Thị Trâm phải trả chị Hoàng Thị Minh Hòa số tiền lãi là 768.082.191 đồng.

1.5. Chấp nhận số tiền trả nợ gốc 150.000.000 đồng từ anh Nguyễn Văn Tuyên cho chị Hoàng Thị Minh Hòa hộ bà Ninh Thị Trâm.

1.6. Bà Ninh Thị Trâm phải trả chị Hoàng Thị Minh Hòa và ông Nguyễn Đức Lộng số tiền gốc còn nợ lại là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi là 368.219.178 đồng, tổng cộng 3.368.219.178 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Hoàng Thị Minh Hòa phải chịu án 300.000đ phí dân sự sơ thẩm án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 19.993.150đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi không được chấp nhận nhưng đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.150.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số BLTU/24 số 0002681 ngày 12/5/2025 của Chi cục thi hành án thành phố Chí Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng); trả lại chị Hoàng Thị Minh Hòa số tiền 36.856.850 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại chị Nguyễn Thị Minh Hòa 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003765 ngày 14 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và

Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 9- Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp