

Bản án số: 624/2025/DS-PT

Ngày: 18/12/2025

V/v: “Tranh chấp YC tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu; yêu cầu trả lại
GCNQSD đất; Tranh chấp HĐ vay TS”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Vũ Thế Phương.
2/ Ông Nguyễn Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 619/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 598/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967.

Bà Trần Thị H, sinh năm 1967.

Địa chỉ thường trú: số A đường C, tổ A, khu phố C, phường S, thành phố L (nay là phường B) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: số A đường C, tổ A, khu phố C, phường S, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Anh Tòng A T1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố L (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Đỗ Hòa N, sinh năm 1990.

Địa chỉ thường trú: Khu phố A, phường X (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: đường L, tổ A, phường L, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Chị Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: Xóm B, Thôn A, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ cư trú: số A đường C, tổ A, khu phố C, phường S, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

2/ Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1990.

Địa chỉ cư trú: số A đường C, tổ A, khu phố C, phường S, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai.

Bà H, chị H1, chị N, chị T4 có mặt; anh T2 có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày và tranh luận:

Ngày 09/12/2023, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T có vay của anh T3 A T1 số tiền 500.000.000 đồng nhưng khi viết giấy vay tiền anh T1 ghi số tiền vay là 800.000.000 đồng, khi ông bà có ý kiến thì anh T1 nói ghi như thế để mẹ anh T1 đưa tiền nhưng số tiền bà H, ông T vay chỉ 500.000.000 đồng, còn số tiền còn lại là 300.000.000 đồng là số tiền nợ của con dâu và con ruột của bà H, ông T là chị T4 và anh T2 nợ. Bà H, ông T chỉ cần trả lãi cho số tiền 500.000.000 đồng đối với khoản vay của ông bà. Vì vậy, ông bà đã ký vào hợp đồng vay tiền ngày 09/12/2023, thời hạn vay là 3 tháng, lãi suất thỏa thuận là 2,5%/tháng là 12.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng anh T1 giao tiền thông qua số tài khoản của con ông bà là anh Nguyễn Văn T2 400.000.000 đồng; sau đó chuyển khoản 80.000.000 đồng (sau khi đã trừ tiền lãi tháng đầu tiên 20.000.000 đồng). Hàng tháng bà H, ông T chuyển khoản cho anh T1 12.500.000 đồng từ ngày 10/01/2024 đến ngày ngày 09/10/2024 là 10 tháng, sau đó thì ngưng không đóng tiền lãi nữa.

Để đảm bảo khoản vay trên, anh T1 có yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42 tại phường S, mục đích là để đảm bảo cho việc vay tiền trên, chứ không phải chuyển nhượng thật, chữ ký tên, điểm chỉ trong phần bên A trong hợp đồng chuyển nhượng là do 2 vợ chồng bà ký, điểm chỉ.

Nay bà H, ông T yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 7695 ngày 09/12/2023 giữa bà H, ông T với anh T1 tại V công chứng Huỳnh Thị L là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD228240 cấp ngày 26/4/2016 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42 tại phường S (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai, cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

Đối với yêu cầu phản tố của anh T1, nguyên đơn đồng ý trả cho anh T1 số tiền 500.000.000 đồng đã vay và tiền lãi 1,5%/tháng. Số tiền 300.000.000 đồng còn lại là do con dâu của ông bà là Nguyễn Thanh T4 vay của anh T1 nên chị T4 phải có nghĩa vụ cho anh T1.

2. Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Nguyễn Thị Thu H1 đồng ý với trình bày của bà H, không bổ sung gì thêm.

3. Tại đơn phản tố ngày 12/6/2025, bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn là anh Tòng A T1 (do chị Đỗ Hòa N đại diện) trình bày, tranh luận:

Chị N cho biết chị là vợ của anh Tòng A T1, hiện anh T1 đang chấp hành án phạt tù nên ủy quyền cho chị tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ngày 09/12/2023, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T có vay của anh T3 A T1 số tiền 800.000.000 đồng, đây là tiền riêng của anh T1 đi mượn của người khác cho bà H, ông T vay lại, không phải tài sản chung, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 1.56%/tháng không ghi vào hợp đồng vay. Khi ký hợp đồng vay tiền, để làm tin giữa ông T, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 338.0m², thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42 tại phường S, thành phố L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD228240 ngày 26/4/2016, cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H. Hợp đồng được công chứng số 7695 ngày 09/12/2023 tại Văn Phòng công chứng Huỳnh Thị L và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 giữ. Chị N xác định hợp đồng chuyển nhượng này là để làm tin cho việc vay mượn tiền, sau thời hạn 03 tháng nếu ông T, bà H không trả được nợ thì anh T1 có quyền sang tên đổi với thửa đất trên. Tuy nhiên, đến nay mặc dù ông T, bà H chưa trả tiền nhưng anh T1 vẫn chưa sang tên quyền sử dụng đất trên.

Nay ông T, bà H yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 7695 ngày 09/12/2023 giữa ông T, bà H với anh T1 tại V công chứng Huỳnh Thị L là vô hiệu thì anh T1 đồng ý. Với điều kiện ông T, bà H phải trả đủ 800.000.000 đồng tiền gốc và lãi 1.56%/tháng tính từ tháng 11 năm 2024 đến nay (ngày ông T, bà H ngưng đóng lãi). Sau khi trả đủ tiền thì anh T1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H.

Chị N thừa nhận, trong số tiền 800.000.000 đồng thì có 300.000.000 đồng là tiền anh T2 và chị T4 có vay mượn của anh T1 trước đó. Tuy nhiên khi ra ký hợp đồng vay tiền anh T1 có nói việc số tiền 300.000.000 đồng này là của vợ chồng anh T2 mượn, ông T, bà H có biết và đồng ý ghi 800.000.000 đồng rồi ký tên vào. Do ông T, bà H đồng ý ký tên nhận nợ vào giấy 800.000.000 đồng nên anh T1 yêu cầu ông T, bà H thanh toán tiền, không yêu cầu vợ chồng anh T2 trả nợ. Vì khoản nợ của vợ chồng anh T2, chị T4 thì ông T, bà H đã nhận nợ thay nên ông T, bà H phải có nghĩa vụ trả nợ.

4. Tại các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và lại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày:

Chị T4 thừa nhận thông qua anh T2 (chồng chị) chị có quen biết và làm ăn với anh Tòng A T1, chị còn thiếu anh T1 300.000.000 đồng; đây là khoản tiền làm

ăn giữa chị với anh T3 A T1, khi anh T1 viết thêm 300.0000.000 đồng vào giấy vay tiền của ông T, bà H chị không biết, sau này anh T1 mới nói cho chị biết. Nếu anh T1 khởi kiện chị sẽ đồng ý trả số tiền mà chị đang nợ anh T1 là 300.000.000 đồng.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T2 có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Các điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 468; Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

- Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Tòng A T1.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H (bên chuyển nhượng) và anh Tòng A T1 (bên nhận chuyển nhượng), được công chứng số 7695, quyển 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2023, giữa ông T, bà H với anh T1 tại Văn Phòng C, đối với diện tích đất thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 42, tại phường S (nay là phường B) là vô hiệu.

2. Anh Tòng A T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD228240, cấp ngày 26/4/2016, đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42 tại phường S (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

Trường hợp anh T1 không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông T, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh T3 A T1 số tiền 542.180.000 đồng (Năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm tám mươi nghìn đồng). Trong đó, tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 42.180.000 đồng.

Kể từ ngày 23/9/2025, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T còn phải chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc chậm trả là 1.56%/tháng.

4. Tách và dành khởi kiện cho anh T3 A T1 đối với chị Nguyễn Thanh T4 và anh Nguyễn Văn T2 trong vụ án khác đối với số tiền vay 300.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2025, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Tòng A T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn ông T, bà H phải trả số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh T3 A T1 là chị Đỗ Hòa N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại Hợp đồng vay tiền có đảm bảo tài sản là quyền sử dụng đất ngày 09/12/2023 giữa bên vay (bên A) ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bên cho vay (bên B) anh Tòng A T1 có nội dung: Bên A đồng ý thế chấp Quyền sở hữu, sử dụng nhà đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B; Nghĩa vụ được bảo đảm là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng Việt Nam), với mức lãi suất do hai bên tự thỏa thuận phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 7695 ngày 09/12/2023 giữa bà H, ông T với anh T1 tại V công chứng Huỳnh Thị L thể hiện bà H, ông T chuyển nhượng cho anh T1 quyền sử dụng đất đối với diện tích 388,0m², thửa đất số 14, tờ bản đồ 42, tại phường S, thành phố L với giá 800.000.000 đồng.

Hồ sơ vụ án thể hiện việc ký Hợp đồng vay tiền có đảm bảo tài sản là quyền sử dụng đất ngày 09/12/2023 của ông T, bà H là hoàn toàn tự nguyện, có chữ ký của bà H và được ông T thừa nhận, số tiền ghi trong Hợp đồng không bị gạch xóa, không có dấu hiệu tẩy xóa và bà H không phản đối nội dung này trước khi ký. Sau khi vay, ông T, bà H đã nhận tiền thông qua tài khoản của anh T2 đối với số tiền vay 500.000.000 đồng và đã thanh toán lãi trong 10 tháng liên tục.

Đối với khoản tiền 300.000.000 đồng mà nguyên đơn cho rằng là nợ riêng của anh T2, chị T4 thì xét thấy đây là vấn đề thuộc về chuyển giao nghĩa vụ, được điều chỉnh bởi quy định của Bộ luật Dân sự. Điều 370 Bộ luật Dân sự quy định bên

có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý. Trong trường hợp này, ông T và bà H đã tự nguyện thỏa thuận với anh T1 về việc nhận thực hiện nghĩa vụ thay cho anh T2 và chị T4 thông qua việc ký Hợp đồng vay số tiền 800.000.000 đồng, trong đó bao gồm cả khoản nợ cũ 300.000.000 đồng mà anh T2, chị T4 đã vay của anh T1 từ trước đó. Anh T1 trình bày trước khi ký Hợp đồng vay thì anh T1 đã giải thích cho ông T, bà H biết rõ việc cộng dồn khoản nợ 300.000.000 đồng và ông T, bà H vẫn đồng ý ký. Việc ông T, bà H và chị T4 phủ nhận vấn đề chuyển giao việc thực hiện nghĩa vụ nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được anh T1 thừa nhận và không phù hợp với chứng cứ khách quan là Hợp đồng vay tiền ngày 09/12/2023. Như vậy, kể từ thời điểm ký giấy vay tiền 800.000.000 đồng thì ông T và bà H chính là người có nghĩa vụ đối với khoản nợ 800.000.000 đồng với anh T1, bao gồm cả khoản vay 300.000.000 đồng của anh T2, chị T4 trước đó. Tòa án cấp sơ thẩm tách khoản nợ 300.000.000 đồng để giải quyết ở vụ án khác là không phù hợp với bản chất pháp lý của quan hệ chuyển giao nghĩa vụ và không đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải trả cho anh T3 A T1 số tiền gốc 800.000.000 đồng và lãi suất theo mức yêu cầu là 1,56%/tháng (mức lãi suất này phía nguyên đơn đồng ý trả) kể từ thời điểm ông T, bà H ngừng đóng lãi cho đến ngày xét xử. Đồng thời, ông T, bà H cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tương ứng với số tiền phải thanh toán cho anh T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh T3 A T1 do chị Đỗ Hòa Nghĩa L1 người đại diện theo ủy quyền thực hiện trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung kháng cáo.

Anh Tòng A T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh T1 đối với nguyên đơn. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3.1] Về số nợ gốc:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05/12/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H xác định do con của ông bà cần tiền nên ông bà đã vay giúp của anh T1 số tiền 500.000.000 đồng, khi ký hợp đồng vay tiền, anh T1 ghi thêm số tiền 300.000.000 đồng thành 800.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà H thay đổi lời khai, xác định 500.000.000 đồng là tiền ông bà vay, còn 300.000.000 đồng sau này ông bà mới biết là tiền do con của ông bà là anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thanh T4 vay của anh T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, ông T do chị H1 đại diện theo ủy quyền và chị T4 đều xác định 500.000.000 đồng vợ chồng bà H vay của anh T1 ngày 09/12/2023 là vay giúp vợ chồng anh T2; người trả lãi hàng tháng cho anh T1 là vợ chồng anh T2, không phải vợ chồng bà H.

Còn anh T1 thì xác định, ngày 09/12/2023, anh T1 cho vợ chồng ông T vay 500.000.000 đồng, vợ chồng ông T đứng ra nhận nợ cho anh T2 300.000.000 đồng nên ký hợp đồng vay 800.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thanh T4 là vợ của anh T2 cũng thừa nhận tính đến năm 2023, vợ chồng chị còn vay của anh T1 số tiền 300.000.000 đồng.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

T5 đến năm 2023, vợ chồng chị T4 vay của anh T3 A T1 nhiều lần tiền, tổng cộng 300.000.000 đồng là có thật. Đến ngày 09/12/2023, vợ chồng ông T, bà H vay tiếp của anh T1 số tiền 500.000.000 đồng, cộng thêm số tiền vợ chồng chị T4 vay của anh T1, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Cùng ngày 09/12/2023, vợ chồng ông T, bà H đã ký Hợp đồng vay tiền có đảm bảo tài sản là quyền sử dụng đất, xác định nghĩa vụ được đảm bảo là 800.000.000 đồng. Mặc dù trong hợp đồng chỉ có chữ ký của bà H, nhưng ông T cũng thừa nhận nội dung trên. Sau đó, vợ chồng ông T đã nhận đủ 500.000.000 đồng sau khi trừ tiền lãi. Kể từ khi ký hợp đồng vay tài sản, mặc dù biết số tiền vay 500.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng lại ghi 800.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng là tiền nợ của vợ chồng anh T2 nhưng ông T, bà H không có ý kiến thắc mắc gì, không yêu cầu anh T1 phải ghi lại giấy nợ theo đúng số tiền vay 500.000.000 đồng là đã mặc nhiên công nhận số nợ 800.000.000 đồng.

Tại Điều 370 Bộ luật Dân sự quy định về việc chuyển giao nghĩa vụ như sau:

“1. Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ.

2. Khi được chuyển giao nghĩa vụ thì người thế nghĩa vụ trở thành bên có nghĩa vụ”.

Như vậy, ông T, bà H đã ký Hợp đồng vay tiền, xác định nghĩa vụ trả nợ là 800.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng vợ chồng anh T2 nợ anh T1, là trường hợp vợ chồng ông T nhận nợ thay cho vợ chồng anh T2 và được bên có quyền là anh T1 chấp nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng trường hợp chuyển giao nghĩa vụ phải được sự đồng ý của chị T4 là chưa phù hợp. Do đó, ông T, bà H phải có

nghĩa vụ trả số nợ đã ký nhận 800.000.000 đồng cho anh T1, anh T1 kháng cáo là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.2] Về tiền lãi:

Theo ông T, bà H thì lãi suất thỏa thuận với anh T1 là 2,5%/tháng cho 500.000.000 đồng; hàng tháng ông bà chuyển khoản cho anh T1 12.500.000 đồng từ ngày 10/01/2024 đến ngày 09/11/2024 là ngưng không đóng tiền lãi nữa, tổng số tiền lãi đã đóng là 125.000.000 đồng.

Còn anh T1 cho rằng hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,56%/tháng cho 800.000.000 đồng, hàng tháng phía ông T, bà H trả 12.500.000 đồng tiền lãi, đến ngày 09/11/2024 thì không trả lãi nữa. Tổng số tiền lãi đã nhận là 125.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1. 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. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

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.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả 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 tại thời điểm trả nợ”.

Trong Hợp đồng vay tiền có đảm bảo tài sản là quyền sử dụng đất, hai bên không xác định lãi suất cụ thể và quá trình giải quyết vụ án, hai bên trình bày mức lãi suất khác nhau. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc trả tiền lãi được chuyển thông qua tài khoản của chị Nguyễn Thanh T4 và anh Nguyễn Thanh T6 nhưng không xác định được chuyển tiền lãi cho khoản nợ 500.000.000 đồng hay 800.000.000 đồng. Do đó, chưa có căn cứ vững chắc để xác định chính xác mức lãi suất hai bên thỏa thuận nên thuộc trường hợp có tranh chấp về lãi suất.

Theo Hợp đồng vay tài sản, các bên thỏa thuận thời hạn vay là 03 tháng kể từ ngày 09/12/2023 đến 09/3/2024 nên sau ngày 09/3/2024, vợ chồng ông T, bà H không trả tiền nợ gốc cho anh T1 là thuộc trường hợp quá hạn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, ông T, bà H đồng ý trả cho anh T1 với mức lãi suất 1,56%/tháng, anh T1 do chị N đại diện cũng đồng ý chỉ tính theo mức lãi suất 1,56%/tháng, không tính thời gian chậm trả nên cấp sơ thẩm chấp nhận mức lãi suất này là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Tiền lãi mà phía ông T, bà H phải trả cho anh T1 tính từ ngày vay đến ngày xét xử (ngày 22/9/2025) là 21 tháng 13 ngày:

$(800.000.000 \text{ đồng} \times 1.56\% \times 21 \text{ tháng}) + \{(800.000.000 \text{ đồng} \times 1.56\%/30 \text{ ngày}) \times 13 \text{ ngày}\} = 267.488.000\text{đ.}$

Do nguyên đơn đã trả được 125.000.000 đồng tiền lãi cho bị đơn nên ông T, bà H còn phải trả cho anh T1 số tiền lãi là 267.488.000 đồng - 125.000.000 đồng = 142.488.000 đồng.

Kể từ ngày 23/9/2025, ông T, bà H còn phải chịu lãi suất với mức 1,56%/tháng đối với số tiền nợ gốc chậm thi hành án.

[4] Về án phí:

- Do chấp nhận kháng cáo nên anh T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh T1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

- Sửa án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận toàn bộ. Ông T, bà H phải nộp 40.274.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Tòng A T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai.

2/ Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 235 và Điều 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 370, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

- Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Tòng A T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả cho anh T3 A T1 số tiền nợ là 942.488.000 đồng (chín trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng), trong đó tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 142.488.000 đồng.

3/ Về án phí: Ông T, bà H phải nộp 40.274.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Anh T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố được Tòa án chấp nhận và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho anh T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 19.310.400 đồng (mười chín triệu ba trăm mười nghìn bốn trăm đồng) và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0018538 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai) và biên lai thu số 0002736 ngày 09/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai.

4/ Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận 1.56%/tháng.

- 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 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 sự.

5/ Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 4 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung