

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 145/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tuyên giao dịch thế chấp vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch thế chấp bị vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Hồng Thê

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Đức Anh và ông Nguyễn Quang Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tuyên giao dịch thế chấp vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch thế chấp bị vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Nghệ An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 226/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 802/TB-TA ngày 19 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1969; Địa chỉ: số nhà A đường T, khối Q, phường Q, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Ngô Văn V – Luật sư thuộc Văn phòng L và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị C – sinh năm 1965; Địa chỉ: số nhà A, đường N, khối B, phường H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: anh Nguyễn Thành T – sinh năm 1992; Địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Nghệ An. Địa chỉ liên hệ: Chi nhánh S, Công ty L1; xóm Q, xã Q, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: anh Nguyễn Đình

Kim C1, Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn Luật sư H. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Đình T1 – sinh năm 1967; Địa chỉ: số nhà A đường T, khối Q, phường Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: bà Nguyễn Thị H.

*** Người kháng cáo:** bà Nguyễn Thị C. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 03/7/2009 âm lịch (ngày 22/8/2009 dương lịch) bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hoàng T2 có vay của bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 30 ngày kể từ ngày vay. Lãi suất thỏa thuận miệng là 3.000đồng/ngày/1.000.000đồng. Bà H thế chấp cho bà C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566 cấp ngày 24/7/2009 mang tên ông Hồ Xuân T3 và bà Hồ Thị P + 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng diện tích 333m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ 128-76 tại xóm T, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An từ vợ chồng ông T3, bà P cho vợ chồng bà H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Vợ chồng bà H trực tiếp viết và ký vào “Giấy biên nhận vay tiền” và cam kết nếu không trả được thì mảnh đất thuộc quyền sở hữu của bà C. Do bà H không trả đúng cam kết nên hai bên thống nhất gia hạn nợ đến ngày 22/02/2010.

Đến ngày 23/12/2010 bà H trả cho bà C 70.000.000 đồng và trả tiếp 170.000.000 đồng vào ngày 28/01/2011; việc trả tiền được bà C trực tiếp viết biên bản. Bà C tiếp tục cầm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 11/02/2022 thì ông T3 – bà P xin bà C cho mượn lại để làm thủ tục liên quan đến đất đai. Theo thông tin do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H cung cấp, ông T3 đã làm thủ tục cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có số hiệu CR 152948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/3/2022; còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566 cấp ngày 24/7/2009 đã thu hồi theo quy định.

Ngày 25/12/2020, bà H làm đơn ra Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã H tố cáo bà C cho vay nặng lãi, yêu cầu bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566. Theo kết luận tại Công văn số 123/TB-CQĐT ngày 29/13/2011, Công an thị xã H xác định: từ năm 2009-2011 bà C đã thực hiện hành vi có dấu hiệu “cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” với mức lãi cho vay gấp 10,42 lần so với quy định; do hành vi của bà C đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự nên hướng dẫn bà H khởi kiện vụ án dân sự.

Ngày 22/5/2024 và ngày 16/10/2024, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566. Ngày 01/8/2025, bà H yêu cầu bà C hoàn trả số tiền lãi nhận vượt quá 122.000.000 đồng trong tổng số tiền 240.000.000 đồng bà đã trả cho bà C từ năm 2011 và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 28/01/2011 đến ngày 22/9/2025 là 213.500.000 đồng. Ngoài ra, bà H rút yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bỏ

sung yêu cầu tuyên giao dịch thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 100.000.000 đồng) ngày 22/8/2009 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà C không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện. Ngày 19/6/2025 bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà H và ông T2 phải trả số tiền gốc 100.000.000 đồng theo Giấy biên nhận vay tiền ngày 03/7/2009 (âm lịch); ngày 21/7/2025 bổ sung yêu cầu trả tiền lãi tính đến ngày 03/7/2025 là 72.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C bổ sung tính lãi từ 22/8/2009 đến 22/9/2025 là 193.000.000 đồng (tổng cả gốc và lãi là 293.000.000 đồng). Lý do bà C đưa ra phản tố: số tiền 240.000.000 đồng bà H trả vào ngày 23/12/2010 và ngày 28/01/2011 là trả khoản nợ khác, không liên quan đến khoản nợ bà đang phản tố và bà H đòi tiền lãi vượt quá; do bà H chưa trả tiền nên bà C đang giữ bản gốc Giấy biên nhận vay tiền mặt ngày 22/8/2009.

Tại Bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Nghệ An đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm d, đ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 122, 123, 127, 137, 305 326, 342, 471, 476, 478 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566 ngày 24 tháng 7 năm 2009 mang tên ông Hồ Xuân T3 và bà Hồ Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố nội dung “em H có gửi lại anh chị 1 bìa đỏ mang tên Hồ Xuân T3 cùng vợ Hồ Thị Phương thửa đất số 204 tờ bản đồ số 12876 và một bộ hồ sơ sang tên đất cho anh Phạm Hoàng T2 và Nguyễn Thị H 2 giấy chứng minh thư photo” tại “Giấy biên nhận vay tiền” ghi ngày 03/7/2009 âm lịch là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc giải quyết hậu quả của thế chấp vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 920566 ngày 24 tháng 7 năm 2009 mang tên ông Hồ Xuân T3 và bà Hồ Thị P.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hoàng T2 trả nợ theo Giấy biên

nhận vay tiền ngày 03/7/2009 âm lịch.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 296.885.000 đồng, trong đó số tiền trả vượt quá là 123.445.000 đồng, tiền lãi suất đối với số tiền trả vượt quá tính đến ngày 22/9/2025 là 173.440.000 đồng.

4. Về án phí. Miễn tiền án phí cho bà Nguyễn Thị C vì thuộc diện người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.231.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008642 ngày 16/10/2024, biên lai thu số 0000419 ngày 08/8/2025, biên lai thu số 0000560 ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại Cơ quan thi hành án tỉnh Nghệ An. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 6.726.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo. bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T4, ông Phạm Hoàng T2 có quyền kháng cáo bản án lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Hồ Xuân T3 và bà Hồ Thị P có quyền kháng cáo bản án lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án và chế định thi hành án dân sự.

Ngày 03/10/2025, bà C nộp Đơn kháng cáo (Tòa án sơ thẩm nhận ngày 06/10/2025) không đồng ý với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc bà H đã trả cho bà C tổng số tiền 240.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ của giao dịch vay 100.000.000 đồng (theo Giấy vay ngày 03/7/2009); không đồng ý việc buộc bà C phải trả cho bà H khoản tiền nhận quá cả gốc và lãi là 296.885.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng: buộc bà H và ông T2 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà C theo giấy vay tiền ngày 03/7/2009 và tiền lãi phát sinh cho đến ngày 03/9/2025 là 74.000.000 đồng (lãi suất 1%/tháng); tổng cộng 174.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2025, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị theo Quyết định số 2766/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án về phần xác định lãi suất, số tiền bà C phải trả; quyền kháng cáo của anh T4 (người đại diện theo ủy quyền của bà C).

Tại phiên tòa, bị đơn sửa đổi yêu cầu kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng: buộc bà H và ông T2 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà C theo giấy vay tiền ngày 03/7/2009 và tiền lãi phát sinh cho đến ngày 03/9/2025 là 194.000.000 đồng (lãi suất 1%/tháng); tổng cộng 294.000.000 đồng.

Bà H không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và đề nghị chấp nhận kết quả xét xử của Tòa án sơ thẩm. Bà không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm về kháng cáo, kháng nghị như sau: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo; đề nghị chấp nhận nội dung kháng nghị và áp dụng Điều 309

của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị. Miễn án phí cho bà C vì bà C là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị:

Đơn kháng cáo ngày 03/10/2025 của bị đơn bà Nguyễn Thị C được nộp trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị ngày 22/10/2025 là trong thời hạn kháng nghị (30 ngày kể từ ngày tuyên án) theo quy định tại Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung kháng cáo về tăng tiền lãi vì lý do tính nhầm. Hội đồng xét xử thấy: nội dung kháng cáo bổ sung không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

[2.1]. Theo Giấy biên nhận vay tiền đề ngày 03/7/2009 (âm lịch) tức ngày 22/8/2009 dương lịch và lời thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở để kết luận: ngày 22/8/2009, giữa vợ chồng nguyên đơn (bà H ông T2) và bị đơn (bà C) có phát sinh giao dịch vay tài sản (tiền); trong đó, bà H ông T2 là người vay, bà C là người cho vay, số tiền vay đã nhận là 100.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 30 ngày kể từ ngày 22/8/2009; hai bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không ghi cụ thể vào Giấy nhận tiền. Do đó, căn cứ vào Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng vay giữa các đương sự là có kỳ hạn và có lãi.

[2.2]. Nguyên đơn xuất trình tài liệu có nội dung bà C nhận 02 khoản tiền của bà H: ngày 23/12/2010 nhận 70.000.000 đồng, ngày 28/01/2011 nhận 170.000.000 đồng để chứng minh việc đã trả nợ gốc + lãi nặng cho bà C theo khoản tiền vay ngày 22/8/2009. Bà C không chấp nhận mà cho rằng, đây là tiền trả khoản nợ khác với khoản nợ ngày 22/8/2009 nhưng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh về khoản nợ khác; bà H cũng không thừa nhận lời khai này của bà C. Hội đồng xét xử thấy: các tài liệu, chứng cứ trong vụ án chỉ phản ánh sự tồn tại duy nhất của giao dịch vay tài sản ngày 22/8/2009 (100.000.000 đồng); số tiền 70.000.000 đồng (ngày 23/12/2010) và 170.000.000 đồng (ngày 28/01/2011) được hai bên xác định là bà H trả nợ (không phải thanh toán cho giao dịch mua bán, thuê, góp vốn...). Sự kiện trả nợ diễn ra sau thời điểm vay tiền và cũng phù hợp với nội dung gia hạn nợ mà 2 bên đã thỏa thuận. Như vậy, có cơ sở để khẳng định, đến ngày 28/01/2011, bà H ông T2 đã thực hiện trả nợ tổng số tiền 240.000.000 đồng cho bà C đối với giao dịch vay tiền ngày 22/8/2009, trong đó có 100.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi đã theo mức 1%/tháng (như thống nhất của các bên đương sự) từ ngày 22/8/2009 đến ngày 28/01/2011 là 18.000.000 đồng. Như vậy, Tòa án sơ thẩm

xác định người vay đã hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng (trả nợ) để không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C (buộc bà H ông T2 phải trả tiền gốc 100.000.000 đồng + tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày 22/8/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2025) là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, kháng cáo này của bà C là không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Theo Văn bản số 123/TB-CQĐT của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã H (ngày 29/3/2021), số tiền 100.000.000 đồng vay ngày 22/8/2009 giữa các bên là cho vay lãi nặng, mức 3000 đồng/ngày/1.000.000 đồng tương đương gấp 10,42 lần pháp luật cho phép nhưng do hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự nên không khởi tố vụ án hình sự về cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự. Do đó, việc bà C chiếm giữ số tiền lãi bà H đã trả vượt quá là không có căn cứ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 9 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 để buộc bà C phải trả lại cho bà H số tiền lãi đã trả vượt quá sau khi đã trừ hết nợ gốc là đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H chỉ yêu cầu bà C phải trả số tiền vượt quá là 122.000.000 đồng và tiền lãi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C trả 123.500.000 đồng và tiền lãi là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, bà C kháng cáo nội dung này là có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Nghệ An thấy:

[3.1]. Giấy biên nhận vay tiền đề ngày 22/8/2009 không ghi lãi suất song các đương sự đều thừa nhận khoản vay này có lãi. Mức lãi do các bên thỏa thuận ban đầu (3000đồng/1.000.000đồng/ngày) theo Kết luận của cơ quan điều tra gấp 10,42 lần so với lãi suất do Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nên tuy thỏa thuận lãi suất vượt quá là vô hiệu nhưng đã được xác định rõ ràng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn thống nhất với nhau về mức lãi suất 1%/tháng nên được chấp nhận là không có sự tranh chấp lãi suất, đã thỏa thuận điều chỉnh lãi suất phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, phù hợp với Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận áp dụng mức lãi suất 1%/tháng để tính toán tiền lãi đối với giao dịch vay tài sản giữa các đương sự là đúng quy định.

Ngoài ra, các đương sự chỉ đề nghị tính toán theo một mức lãi (1%/tháng) mà không đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là quyền tự định đoạt của đương sự; việc định đoạt này không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, không tính lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng tiền vay là đúng pháp luật.

[3.2]. Ngày 25/12/2020, bà H làm đơn gửi Công an thị xã H yêu cầu xử lý hành vi của bà C cho vay nặng lãi và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T3 bà P; không trình bày về vấn đề yêu cầu hoàn trả số tiền lãi trả vượt quá. Điều này cũng được khẳng định trong Văn bản số 123 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã H. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2024 và ngày 16/10/2024 và Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, bà H không yêu cầu hoàn trả tiền vượt quá. Sau khi bà C phản tố, ngày 08/8/2025 bà H mới bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bà C trả số

tiền vượt quá 122.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/01/2011 đến ngày 22/9/2025.

Bà H cho rằng, từ ngày 28/01/2011 đến nay, bà đã nhiều lần yêu cầu bà C tính toán lại để hoàn trả cho bà số tiền vượt quá nhưng bà C trốn tránh, không hợp tác. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm, bà H không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh sự kiện yêu cầu bà C trả lại số tiền vượt quá tại thời điểm cụ thể nào trong quá khứ. Trong Đơn khởi kiện ngày 20/5/2025 (bút lục số 14) bà H có trình bày “*Như vậy, số tiền tôi vay của bà C 100.000.000 đồng nay tôi đã trả cho bà C thành 240.000.000 đồng. Sau khi tất toán xong tôi yêu cầu bà C trả lại GCNQSD đất ... nhưng bà C cứ hứa, khất lần và cố tình không trả, ý đồ chiếm đoạt phần diện tích đất của tôi đã nhận chuyển nhượng ..thời gian kéo dài gần 15 năm.*”; theo nội dung trình bày này, bà H khẳng định đã tất toán xong với bà C nhưng bà C không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có nội dung nào thể hiện việc chưa tính toán xong và bà C không trả lại tiền lãi vượt quá như bà H yêu cầu. Người đại diện của bà C không thừa nhận lời trình bày này. Vì vậy, chưa có cơ sở để khẳng định, trước ngày 08/8/2025, bà H đã đòi bà C trả 122.000.000 đồng tiền vượt quá. Thời điểm xét xử sơ thẩm, đương sự đang tranh chấp về việc có hay không có số tiền lãi trả vượt quá nên nghĩa vụ hoàn trả chưa phát sinh đối với bà C. Do đó, Tòa án sơ thẩm buộc bà C phải trả lãi chậm trả đối với số tiền lãi vượt quá từ ngày 28/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là vi phạm quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị nội dung này là đúng, cần chấp nhận.

[3.3]. Kháng nghị cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên quyền kháng cáo cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (anh Nguyễn Thành T) là không đúng.

Hội đồng xét xử thấy: theo quy định tại Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì “*Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm ... của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.*”. Trong Hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 23/4/2024, tại Điều 2 và Điều 3 (Nội dung và thời hạn ủy quyền) bà C và anh T có thỏa thuận “*.. bên B (anh T) nhận ủy quyền của bên A (bà C) để toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau: được toàn quyền tham gia tố tụng và đưa ra quyết định trong vụ án nêu trên ...được toàn quyền lập hồ sơ, ký tên, giao nộp và nhận các loại giấy tờ được quyền tham gia, quyết định về nội dung nêu trên, thực hiện tất cả quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật; mọi quyết định của bên B là quyết định cả bên A*”; “*thời hạn ủy quyền kể từ ngày công chứng đến khi hoàn tất công việc*”. Như vậy, bà C đã ủy quyền cho anh T thực hiện tất cả quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật là đã bao gồm quyền kháng cáo (khoản 22 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự) nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên quyền kháng cáo cho anh T là đúng pháp luật.

[3.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tỉnh Nghệ An kiến nghị về cách xác định yêu cầu khởi kiện, sự mâu thuẫn trong nội dung quyết

định của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy: trong đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2024, bà H khởi kiện yêu cầu bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng và trình bày việc cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C để vay số tiền 100.000.000 đồng từ năm 2009; đã trả hết nợ nhưng bà C không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Như vậy, bản chất tranh chấp mà bà H khởi kiện ban đầu là tranh chấp giao dịch bảo đảm (cầm cố/thế chấp) nhưng Tòa án sơ thẩm thụ lý sang tranh chấp “đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đúng quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H rút yêu cầu “*đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, bổ sung yêu cầu “*tuyên giao dịch thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là buộc bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Về bản chất, yêu cầu đã rút là một phần của yêu cầu bổ sung; lẽ ra, Tòa án sơ thẩm cần hướng dẫn cho nguyên đơn giải trình rõ ràng, cụ thể nội dung khởi kiện để áp dụng khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vụ án là đủ. Nhưng Tòa án sơ thẩm lại vừa đình chỉ yêu cầu vừa không chấp nhận yêu cầu (*giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu*) là mâu thuẫn, gây khó hiểu cho đương sự. Vì vậy, cần rút kinh nghiệm.

[4]. Từ những nhận định trên thì thấy, những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm có thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo và một phần kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ hoàn trả số tiền lãi vượt quá theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: buộc bà C phải trả khoản tiền lãi vượt quá là 122.000.000 đồng cho bà H theo Giấy biên nhận tiền vay ngày 22/8/2009 và giấy ghi nhận trả nợ ngày 23/12/2010+ ngày 28/01/2011; không chấp nhận yêu cầu trả lãi của số tiền lãi vượt quá. Do số tiền lãi bà H yêu cầu bà C trả không được chấp nhận nên cần áp dụng Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[5]. Về án phí: một phần yêu cầu kháng cáo được chấp nhận và bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo và một phần kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Nghệ An như sau:

Áp dụng: Các Điều 165, 280, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 29 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.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, buộc bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hồng T5 số tiền lãi vượt quá 122.000.000 (Một trăm hai mươi hai triệu) đồng theo giao dịch vay tiền ghi nhận tại Giấy biên nhận vay tiền ngày 03/7/2009 (âm lịch) và 02 văn bản thể hiện nội dung bà C nhận tiền của bà H vào ngày 23/12/2010, ngày 28/01/2011.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà C phải trả số tiền lãi của số tiền chậm trả của số tiền 122.000.000 đồng là 213.445.000 đồng (tính từ ngày 28/01/2011 đến ngày 22/9/2025).

[3] Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.675.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền lãi vượt quá) và 300.000 đồng (án phí yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000560 (số tiền 300.000 đồng) ngày 10/9/2025; Biên lai thu số 000419 (số tiền 8.357.000 đồng), Biên lai thu số 0008642 ngày 16/10/2024 (số tiền 300.000 đồng) do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai và Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An phát hành. Bà H còn phải nộp 2.018.000 đồng.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- TAND KV4-Nghệ An;
- VKSND KV4-Nghệ An;
- Phòng THADS KV4-Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Lưu Thị Hồng Thể