

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 573/2026/DS-PT

Ngày: 22 -04-2026

Về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và di chúc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng.

Các Thẩm phán:

Bà Dương Thúy Hằng

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 16 và 22 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1261/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và di chúc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1972 - Luật sư Văn phòng L - thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Bà Lê Ngọc X, sinh năm 1987

Nơi ĐKTT: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Hiện trú tại: D F #13-139 S'Pore 792404.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Dương Đoàn Mỹ H1, sinh năm: 2001.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số F, quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2025) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:

1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị Yên N, sinh năm 2000 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số F, quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024).

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

1. Ông Nguyễn Phước H3, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số F, quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025) (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4: Bà Dương Đoàn Mỹ H1, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số F, quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2024) (có mặt).

4. Văn phòng C

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường N, ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Văn phòng C1

Địa chỉ trụ sở: Số I, Quốc lộ E, ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Ngọc X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Ngày 21/12/2020, bà có vay của bà Lê Ngọc X số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay, bà và chồng là ông Nguyễn Phước H3 có lập các giấy tờ gồm: hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/12/2020, hợp đồng ủy quyền và di chúc được công chứng ngày 22/12/2020, liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m², tọa lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình thực hiện việc vay, bà đã trả lãi cho bà X đầy đủ trong 24 tháng, mỗi tháng 30.000.000 đồng, tổng cộng 720.000.000 đồng. Đến năm 2023, bà phát hiện bà X sử dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị H2 là mẹ ruột của bà X. Sau đó, mặc dù các bên từng thỏa thuận để bà trả nợ rồi nhận lại đất, nhưng bà H2 tiếp tục dùng quyền sử dụng đất này thế chấp cho bà Nguyễn Thị H4 theo hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2023. Nay bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án: tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2020; vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2020; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa bà T, ông H3 do bà X đại diện chuyển nhượng cho bà H2; vô hiệu một phần hợp đồng vay tiền có thế chấp ngày 12/9/2023 đối với phần thế chấp thửa đất số 41; Hủy bỏ di chúc ngày 22/12/2020; Buộc bà X trả lại phần tiền lãi đã nhận vượt quá quy định pháp luật, theo bà tính là 470.400.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà T xác định khi hết thời hạn vay thì bà chưa trả được gốc nên tiếp tục trả lãi như cũ, các bên không thỏa thuận lại thời hạn vay. Bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo hướng đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng vay tiền có thế chấp đối với phần thế chấp thửa đất số 41.

Bị đơn bà Lê Ngọc X và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ngày 21/12/2020, bà T và ông H3 có vay của bà số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 06 tháng; để bảo đảm khoản vay thì các bên có lập hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và di chúc đối với thửa đất số 41 như bà T trình bày là đúng.

Theo bà X, do bà T và ông H3 không trả lãi đúng hạn nên ngày 17/5/2021 bà đã dùng hợp đồng ủy quyền để đại diện chuyển nhượng thửa đất số 41 cho bà Nguyễn Thị H2. Sau đó, khi bà T khởi kiện, tại Tòa án các bên có thỏa thuận rằng tính đến ngày 21/8/2023, bà T còn nợ bà X tổng cộng 1.180.000.000 đồng, gồm 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 180.000.000 đồng tiền lãi, thời hạn trả trong 06 tháng kể từ ngày 21/8/2023; từ ngày 21/8/2023 tiếp tục tính lãi đối với nợ gốc theo mức 1,7%/tháng. Tuy nhiên, đến nay bà T vẫn chưa trả nợ.

Do đó, bà X có yêu cầu phản tố, buộc bà T và ông H3 liên đới trả cho bà tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/8/2025 là 1.571.667.000 đồng, gồm: Nợ gốc và lãi tính đến ngày 21/8/2023 là 1.180.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 22/8/2023 đến ngày 06/8/2025 là 391.667.000 đồng; Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi 20%/năm cho đến khi thanh toán xong.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Theo bà H2, các hợp đồng mà bà T yêu cầu tuyên vô hiệu đều được xác lập hợp pháp, ngay tình. Đối với hợp đồng đặt cọc và di chúc, bà H2 không có ý kiến vì cho rằng không liên quan đến mình. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021, bà H2 cho rằng đây là giao dịch ngay tình, được công chứng hợp pháp, bà không biết giữa bà X với bà T có quan hệ vay tài sản. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H2 có dùng quyền sử dụng đất này để thế chấp vay tiền của bà Nguyễn Thị H4. Do không trả được nợ nên bà H4 đã khởi kiện và đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Bà H2 có yêu cầu phản tố: Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2020 giữa bà T, ông H3 với bà X là có hiệu lực; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa bà T, ông H3 do bà X đại diện với bà H2 là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày: Ông Lê Văn Đ là chồng bà H2, thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà H2.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Bà H4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Hiện nay bà H4 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 do nhận thế chấp từ bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H3 trình bày: Ông Nguyễn Phước H3 thống nhất toàn bộ ý kiến với bà T và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 5, 91, 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 288, 117, 119, 122, khoản 1 Điều 124, Điều 130, 131, 133, 319, 357, 463, 466, Điều 468, khoản 2 Điều 469, khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T,

Khấu trừ số tiền lãi bà T đã trả cho bà X là 222.222.223 đồng vào nợ gốc 1.000.000.000 đồng từ ngày 16/6/2023; Hủy bỏ di chúc của bà T và ông H3 ngày 22/12/2020.

Tuyên vô hiệu: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2020; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa bà T, ông H3 do bà X đại diện chuyển nhượng cho bà H2.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 12/9/2023 đối với phần thế chấp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m² tọa lạc tại ấp T.ã C, tỉnh Tây Ninh.

Xác định bà T có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị H4 giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc khấu trừ thêm số tiền lãi 248.177.777 đồng vào nợ gốc.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Ngọc X.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 liên đới trả cho bà Lê Ngọc X số tiền 1.137.283.948 đồng, gồm nợ gốc và lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà T và ông H3 còn phải chịu khoản lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố còn lại của bà Lê Ngọc X.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà T và ông H3 trả thêm số tiền 119.716.052 đồng.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2.

Không chấp nhận yêu cầu: Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2020 có hiệu lực; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/10/2025, bị đơn bà Lê Ngọc X kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 09/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh. Bà X cho rằng cấp sơ thẩm xác định chưa đúng nghĩa vụ thanh toán của bên vay, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Theo nội dung kháng cáo, bà X xác định ngày 21/12/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc T và chồng là ông Nguyễn Phước H3 có vay của bà số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T và ông H3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, các bên thống nhất bà T, ông H3 đã trả cho bà X tổng số tiền lãi là 720.000.000 đồng.

Bà X cho rằng mức lãi suất bà yêu cầu là 30%/tháng. Việc cấp sơ thẩm tính lãi theo mức 20%/năm là chưa đúng quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về lãi, lãi suất trong hợp đồng vay tài sản. Theo cách tính của bà X, đến ngày 09/10/2025, bà T và ông H3 còn phải trả số tiền nợ gốc

1.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại sau khi khấu trừ số tiền lãi đã thanh toán là 489.166.166 đồng. Tổng cộng là 1.489.166.166 đồng.

窗体底端

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Lê Ngọc X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 liên đới thanh toán cho bà số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại sau khi khấu trừ số tiền lãi đã thanh toán là 489.166.166 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T không đồng ý với kháng cáo của bà X, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T cho rằng bà và ông H3 đã trả cho bà X tổng số tiền lãi 720.000.000 đồng, phần lãi vượt quá mức lãi suất pháp luật cho phép phải được khấu trừ vào nợ gốc. Bà chỉ đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo số tiền mà cấp sơ thẩm đã xác định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Kháng cáo của bà X yêu cầu tính lãi suất 30%/tháng là không có căn cứ, vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu tại cấp sơ thẩm và không phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mức lãi suất 30%/tháng vượt quá giới hạn lãi suất pháp luật cho phép. Việc cấp sơ thẩm xác định lại phần lãi là hợp pháp, khấu trừ số tiền lãi đã trả vượt quá vào nợ gốc là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc X được nộp trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Bà Lê Ngọc X kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 trả lãi với mức 30%/tháng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bà X chỉ yêu cầu tính lãi theo mức 20%/năm theo quy định pháp luật. Do đó, việc tại cấp phúc thẩm bà X yêu cầu tính lãi 30%/tháng là vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố đã được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm. Mặt khác, mức lãi suất 30%/tháng bà X yêu cầu vượt quá giới hạn lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét số tiền lãi bà T, ông H3 đã trả, xác định phần lãi vượt quá quy định pháp luật để khấu trừ vào nợ gốc và buộc bà T, ông H3 tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho bà X số tiền gốc và lãi là 1.137.283.948 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Ngọc X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Ngọc X được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H3, Văn phòng C, Văn phòng C1 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Lê Ngọc X về phần bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ thanh toán của bên vay, cho rằng cấp sơ thẩm xác định chưa đúng số tiền lãi và nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Phước H3. Cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định ngày 21/12/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 vay của bà Lê Ngọc X số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay 06 tháng, cùng ngày các bên lập hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 5, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 22/12/2020 các bên tiếp tục lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 44946 và di chúc số công chứng 44950. Ngày 17/5/2021 bà X sử dụng hợp đồng ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19796 cho bà Nguyễn Thị H2. Ngày 12/9/2023 bà H2, ông Đ ký hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 003787 với bà Nguyễn Thị H4. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Từ đó tuyên vô hiệu các giao dịch phát sinh tiếp theo, hủy bỏ di chúc, là có căn cứ theo các Điều 117, 122, 124, 133, 319, 640 Bộ luật dân sự năm 2015. Các phần này các đương sự thống nhất không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị và cấp sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật.

[2.2] Xét đối với nội dung kháng cáo của bà Lê Ngọc X về nghĩa vụ thanh toán của bên vay, thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp giữa bà X, bà T và ông H3 là hợp đồng vay tài sản có lãi, được xác lập ngày 21/12/2020 với số tiền vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn 06 tháng. Sau

khi hết thời hạn này, bà T, ông H3 không trả nợ gốc mà tiếp tục trả lãi và bà X vẫn nhận lãi, các bên không xác định lại thời hạn vay. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định từ ngày 22/6/2021 quan hệ vay giữa các bên chuyển thành hợp đồng vay không kỳ hạn có lãi theo khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

Đến ngày 16/8/2023, các bên lại thỏa thuận bằng văn bản về số nợ tính đến ngày 21/8/2023 là 1.180.000.000 đồng, thời hạn trả trong 06 tháng kể từ ngày 21/8/2023, lãi suất 1,7%/tháng trên nợ gốc 1.000.000.000 đồng. Do đó, từ ngày 21/8/2023 quan hệ vay tiếp tục là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm phân chia các giai đoạn thực hiện hợp đồng như trên là phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa các đương sự.

[2.3] Về lãi suất: Bà X kháng cáo cho rằng cần xác định lại lãi suất theo mức 30%/tháng. Tuy nhiên, tại hợp đồng vay ngày 21/12/2020 và thỏa thuận lãi sau đó, các bên đều xác lập mức lãi vượt quá giới hạn mà pháp luật cho phép. Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác, phần lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng hướng dẫn rõ đối với trường hợp lãi suất thỏa thuận vượt quá mức luật định thì Tòa án chỉ công nhận mức lãi suất tối đa 20%/năm, phần vượt quá không có hiệu lực, số tiền lãi đã trả vượt mức được trừ vào nợ gốc. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm điều chỉnh toàn bộ mức lãi suất từ ngày 21/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm về mức 20%/năm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Lê Ngọc X thông qua người đại diện theo ủy quyền chỉ yêu cầu tính lãi với mức 20%/năm. Đồng thời yêu cầu phản tố ban đầu của bà X cũng được xác định trên cơ sở mức lãi suất này. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà X còn điều chỉnh yêu cầu phản tố xuống buộc bà T, ông H3 trả tổng số tiền 1.257.000.000 đồng, tiếp tục chịu lãi 20%/năm từ ngày 10/10/2025 đến khi trả xong. Như vậy, phạm vi yêu cầu phản tố của bà X tại cấp sơ thẩm ở mức lãi 20%/năm. Nay ở cấp phúc thẩm bà X kháng cáo yêu cầu tính lãi 30% là làm thay đổi nội dung yêu cầu theo hướng bất lợi cho phía bên vay, vượt ra ngoài phạm vi yêu cầu phản tố đã được thụ lý, giải quyết ở cấp sơ thẩm. Theo Điều 293 và Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị trong phạm vi nội dung đã được giải quyết ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận việc bà X ở giai đoạn phúc thẩm đưa ra yêu cầu mới vượt quá phạm vi xét xử của cấp sơ thẩm. Mặt khác, mức 30%/năm mà bà X yêu cầu trái với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không có căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu này của bà X.

[2.4] Việc cấp sơ thẩm lấy mốc ngày 16/6/2023 để khấu trừ số tiền lãi đã trả vượt quá vào nợ gốc là phù hợp và có lợi cho bà X. Tại cấp sơ thẩm các bên thống nhất ngày 16/6/2023 là ngày bà T trả lãi lần cuối, tổng số lãi đã trả là 720.000.000 đồng. Bà T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà tự nguyện yêu cầu khấu trừ toàn bộ khoản lãi vượt quá vào nợ gốc tại thời điểm này. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều

9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về lãi, lãi suất, số lãi bà T đã trả vượt quá được khấu trừ vào nợ gốc. Việc khấu trừ tại ngày 16/6/2023 thay vì yêu cầu khấu trừ ngay tại từng thời điểm số tiền lãi trả lãi vượt quá của bà T là tự nguyện, không trái pháp luật, không ảnh hưởng quyền lợi của người khác và thực tế còn có lợi hơn cho bà X còn làm số dư nợ gốc ở mức cao hơn trong thời gian dài hơn. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận cách khấu trừ này là phù hợp.

[2.5] Từ căn cứ trên, cấp sơ thẩm tính số tiền lãi hợp pháp từ ngày 21/12/2020 đến ngày 16/6/2023 trên khoản vay 1.000.000.000 đồng theo mức 20%/năm là 497.777.777 đồng, xác định số lãi đã trả vượt là 222.222.223 đồng khấu trừ khoản này vào nợ gốc tại ngày 16/6/2023, còn nợ gốc 777.777.777 đồng. Sau đó tiếp tục tính lãi từ ngày 17/6/2023 đến ngày 09/10/2025 với mức 20%/năm là 359.506.171 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi bà T, ông H3 phải trả cho bà X là 1.137.283.948 đồng là phù hợp với khoản 1 Điều 468, các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về lãi, lãi suất.

[2.6] Đối với yêu cầu của bà X về việc tiếp tục tính lãi trên toàn bộ số tiền phải trả với mức 20%/năm kể từ ngày 10/10/2025 cho đến khi thanh toán xong, cấp sơ thẩm không chấp nhận mà chỉ buộc chịu lãi chậm thi hành án kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án là phù hợp. Các bên không có thỏa thuận cụ thể về lãi chậm trả. Sau khi bản án có hiệu lực, nghĩa vụ chậm trả tiền được thực hiện theo Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận phần phần tố còn lại của bà X là có căn cứ.

[3] Từ các phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lê Ngọc X không được chấp nhận nên bà X phải chịu án 300.000 đồng phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Ngọc X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 9 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 5, 91, 92, khoản 1 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 244, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 288, 117, 119, 122, khoản 1 Điều 124, Điều 130, 131, 133, 319, 357, 463, 466, Điều 468, khoản 2 Điều 469, khoản 2 Điều 470 của 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 áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 12, 26, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bà Lê Ngọc X và bà Nguyễn Thị H2.

Khấu trừ tiền lãi mà bà Nguyễn Thị Ngọc T đã trả cho bà Lê Ngọc X là 222.222.223đ (Hai trăm hai mươi hai triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi ba đồng) vào nợ gốc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) từ ngày 16/6/2023.

Hủy bỏ Di chúc của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Phước H3, số công chứng 44950, quyền số 45TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2020, được công chứng tại Văn phòng C.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

1.1. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2020, đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với bà Lê Ngọc X.

1.2. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 44946, quyền số 45TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2020, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Phước H3 và bà Lê Ngọc X, được công chứng tại Văn phòng C.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19796, quyền số 20/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2021, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Phước H3 do bà Lê Ngọc X đại diện chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2, được công chứng tại Văn phòng C.

1.4. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 003787, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2023, đối với phần thế chấp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên chủ sử dụng, được công chứng tại Văn phòng C1.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m², loại đất ONT, tại ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Nguyễn Thị H4 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ 534342 vào sổ số CH00508, đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 5, diện tích 125m²,

loại đất ONT, tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T, đã chính lý sang tên cho bà Nguyễn Thị H2, cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà H4 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bị đơn bà Lê Ngọc X về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đối với yêu cầu khấu trừ số tiền lãi 248.177.777đ (Hai trăm bốn mươi tám triệu, một trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng) vào nợ gốc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Ngọc X đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 liên đới trả cho bà Lê Ngọc X số tiền nợ gốc và lãi là 1.137.283.948đ (Một tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm bốn mươi tám đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Ngọc X đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 liên đới trả số tiền 119.716.052 đồng.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu:

Công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 44946, quyền số 45TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2020, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Phước H3 và bà Lê Ngọc X, được công chứng tại Văn phòng C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19796, quyền số 20/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2021, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T ông Nguyễn Phước H3 do bà Lê Ngọc X làm đại diện với bà Nguyễn Thị H2 được công chứng tại Văn phòng C là có hiệu lực pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng). Buộc bà Lê Ngọc X chịu toàn bộ. Do bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp tạm ứng xong nên buộc bà Lê Ngọc X trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 liên đới chịu 46.118.518đ (Bốn mươi sáu triệu, một trăm mười tám nghìn, năm trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 11.408.000đ (Mười một triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002546 ngày 07/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013359 ngày 02/10/2024 tại Chi cục thi

hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh). Như vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Phước H3 còn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.210.518đ (Ba mươi ba triệu, hai trăm mười nghìn, năm trăm mười tám đồng).

Buộc bà Lê Ngọc X chịu 7.185.803đ (Bảy triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm lẻ ba đồng) nhưng được khấu trừ 29.223.000đ (Hai mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Lê Ngọc X đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000717 ngày 14/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà Lê Ngọc X 22.037.197đ (Hai mươi hai triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm chín mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Nguyễn Thị H2 được miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Ngọc X phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 008245 ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

