

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 346/2025/DS-PT
Ngày: 22-7-2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản”

**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 Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Nhật Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay ấp Đ, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2024 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những lời trình bày như sau:

Ngày 05 tháng 4 năm 2022, bà N1 có nhờ bà N mượn dùm số tiền 1.350.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, bà N1 có thể chấp cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD993797, sổ vào sổ H10505 ngày 01-

8-2006, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên bà N1.

Trong thời gian bà N1 thế chấp đất, bà N1 có nhờ bà N làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư phần đất chiều ngang 9 mét, chiều dài hết đất của phần đất thửa số 79. Trong quá trình làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 bị sai diện tích nên phải điều chỉnh, thời gian điều chỉnh 8 tháng quá lâu, nên hai bên có thỏa thuận với nhau là sau khi chuyển thổ và tách thửa xong, bà N1 sẽ giao cho bà N diện tích đất chiều ngang 9 mét, chiều dài hết đất với giá 920.000.000 đồng. Sau khi có thông báo đóng tiền chuyển mục đích đất, bà N đã đóng xong số tiền 177.012.750 đồng thay cho bà N1 vào ngày 15 tháng 8 năm 2023.

Khi thực hiện xong thủ tục, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 2748) nhưng bà N1 không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất. Bà N2 đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 (giấy cũ thửa số 79 và giấy mới thửa 2748) và đồng ý trả lại 02 giấy này cho bà N1 sau khi bà N1 thanh toán hết tiền vay.

Do bà N1 không thanh toán tiền vay gốc và tiền lãi theo thỏa thuận, nên bà N2 đã bị khởi kiện và buộc có nghĩa vụ thanh toán toán tiền gốc, lãi đối với bên bà N2 vay dùm nên bà N2 khởi kiện yêu cầu bà N1 phải thanh toán cho bà N2 tiền gốc vay ngày 05 tháng 4 năm 2022 là 1.350.000.000 đồng và tiền lãi 526.500.000 đồng (1.350.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 26 tháng tính từ ngày 05-4-2022 đến ngày 16-6-2024); Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Tiền chuyển mục đích đất ngày 15 tháng 8 năm 2023 là 177.012.750 đồng, không yêu cầu tính lãi;

Nếu bà N1 đồng ý thương lượng thì bà N2 đồng ý nhận 09 mét đất chiều ngang với giá 920.000.000 đồng, bà N1 phải trả tiếp cho bà N2 phần tiền còn lại là 430.000.000 đồng và trả tiền lãi của số tiền 1.350.000.000 đồng trong 03 tháng đầu theo lãi suất 3%/tháng và tiếp tục tính lãi đến ngày giải quyết xong với lãi suất 1,5%/tháng. Bà N2 không đồng ý trả nợ dần.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 có lời trình bày như sau:* Bà N1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N2 đối với số tiền 1.350.000.000 đồng; Bà N1 thống nhất số tiền bà N2 yêu cầu chỉ liên quan giữa bà N1 và bà N2 nhưng xin trả dần tương xứng với một phần mức lương hàng tháng của bà N2 do hoàn cảnh quá khó khăn nên xin không trả lãi.

Đối với số tiền 177.012.750 đồng, bà N2 đã thực hiện tách quyền sử dụng lên đất thổ 09m ngang dài hết đất, tách thành thửa mới 2748 và bà N1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất, thửa đất số 2748. Do bà N1 định giao phần đất này cho bà N2 nên không đồng ý trả lại số tiền này cho bà N2, vì bà N2 là người hưởng lợi.

Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 79 và 2748 đứng tên bà N1 hiện bà N2 đang giữ. Bà N1 yêu cầu bà N2 trả lại bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà N1 chỉ đồng ý thỏa thuận theo hướng sẽ giao toàn bộ thửa đất số 2748, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà N2, giá trị 920.000.000 đồng, không đồng ý tính lãi. Số tiền gốc còn lại sau khi cần trừ đất bà N1 xin trả dần bằng một phần lương, mức lương bà hiện khoảng 6.000.000 đồng (chừa lại một phần để đảm bảo trang trải sinh hoạt). Nếu không thương lượng được, bà N1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 147, 264 và 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 357, 463, 466 và 469 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N2 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà N1.

Buộc bà N1 có nghĩa vụ trả cho bà N2 số tiền vay gốc và tiền lãi 2.206.737.750 (hai tỷ hai trăm lẻ sáu triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của N2 có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 và 2748 số vào sổ H 10505 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01 tháng 8 năm 2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2748 số vào sổ VP 09405 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 16 tháng 8 năm 2023 tên Nguyễn Thị Thanh N1 cho bà N1, khi bà N1 thanh toán xong các khoản tiền nêu trên cho bà N2;

Buộc bà N2 có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 và 2748 số vào sổ H 10505 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01-8-2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2748 số vào sổ VP 09405 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 16 tháng 8 năm 2023 tên N1 cho Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ để đảm bảo thi hành án.

Về án phí dân sự: Bà N2 không phải chịu. Buộc bà N1 phải chịu 76.134.755 (bảy mươi sáu triệu một trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi lăm) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025, bị đơn bà N1 kháng toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà N1 xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà N2 có lời trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà N1. Bà N1 hứa chuyển nhượng đất nhưng bà N2 nhiều lần không liên lạc được với bà N1 nên ý chí bà N1 nói chuyển nhượng đất trừ tiền vay khó thực hiện được. Đây là số tiền bà N2 vay từ bà N1 với lãi suất 3% và bà N2 phải thi hành án trả lại bên cho vay.

Tại đơn kháng cáo bà N1 trình bày: Bản án sơ thẩm xét xử chưa khách quan, làm xâm phạm, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà N1 kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Bà N1 kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm. Số tiền vay 1.350.000.000 đồng các bên thống nhất, bà N1 đồng ý trả, bà N1 xin trả dần bà N2 không đồng ý. Bà N1 đồng ý cản trừ đất để trừ nợ vay tuy nhiên các bên không có thiện chí để thực hiện nên cấp sơ thẩm buộc bà N1 có nghĩa vụ trả số tiền vay gốc 1.350.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ. Đối với tiền mục đích sử dụng đất, bà N2 đã nộp tiền thực hiện xong, quyền sử dụng đất bà N1 vẫn đứng tên nên có nghĩa vụ trả lại cho bà N2 là có căn cứ. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện số tiền nộp vào Ngân sách nhà nước 175.785.750 đồng nhưng cấp sơ thẩm buộc trả số tiền 177.012.750 đồng là có sai sót về cộng trừ và liên quan đến tiền án phí bà N1 phải chịu. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà N1 kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà N1 về toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng:

[3.1] Bà N2 yêu cầu bà N1 trả cho bà N2 1.350.000.000 đồng tiền vay gốc ngày 05/4/2022; Bà N1 thống nhất yêu cầu của bà N2. Việc yêu cầu và thống nhất

của hai bên đương sự là tự nguyện nên ghi nhận. Bà N1 xin trả dần nhưng bà N2 không đồng ý. Pháp luật không quy định việc trả dần, trừ khi các bên tự nguyện thỏa thuận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xin trả dần của bà N1.

[3.2] Đối với số tiền lãi của số tiền 1.350.000.000 đồng: Bà Nguyệt yêu cầu 526.500.000 đồng ($1.350.000.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 26 \text{ tháng}$ tính từ ngày 05 tháng 4 năm 2022 đến ngày 16 tháng 6 năm 2024) là phù hợp với mức lãi suất Ngân hàng N3 quy định. Bà N1 xin không trả tiền lãi do hoàn cảnh khó khăn, bà N2 không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà N1. Tổng cộng về phần tiền vay, số tiền bà N1 có nghĩa vụ trả cho bà N2 là: 2.029.725.000 đồng ($1.350.000.000 \text{ đồng tiền gốc} + 526.500.000 \text{ đồng tiền lãi} + 153.225.000 \text{ đồng tiền lãi tiếp theo}$) như án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

[3.3] Đối với số tiền cho mượn chuyển mục đích sử dụng đất ngày 15 tháng 8 năm 2023 là 177.012.750 đồng: Bà N2 yêu cầu bà N1 trả cho bà N2 177.012.750 đồng, không tính lãi. Bà N1 đồng ý việc vì bà N2 làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và bà N1 đã đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng bà N1 cho rằng phần này nằm trong quyền sử dụng đất 9m ngang (thửa 2748) bà N1 định giao cho bà N2 nên không chấp nhận trả. Tuy nhiên, sự thỏa thuận giao đất giữa các bên không thực hiện nên xảy ra tranh chấp. Bà N2 chứng minh được trực tiếp nộp số tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho bà N1 và bà N1 là người hưởng lợi nên buộc bà N1 trả lại bà N2 số tiền bà N2 đã nộp vào Ngân sách nhà nước thay bà N1 là có căn cứ. Tuy nhiên, theo chứng cứ bà N2 cung cấp thể hiện ngày 15/8/2023 nộp số tiền 78.750.000 đồng, chứng từ mã hiệu LAN173123, số 0404871; ngày 15/8/2023 bà N2 nộp số tiền 78.750.000 đồng, chứng từ mã hiệu: LAN173123, số 0404867; ngày 09/8/2023 bà N2 nộp số tiền 17.325.000 đồng, chứng từ mã hiệu: LAN173123, số 0390030; ngày 15/8/2023 bà N2 nộp số tiền 960.000 đồng, chứng từ mã hiệu: LAN173123, số 0390031. Tổng số tiền nộp 04 lần là 175.785.000 đồng. Án sơ thẩm buộc bà N1 trả số tiền 177.012.750 đồng là có sai số. Cần sửa Bản án sơ thẩm đối với phần này cho phù hợp. Như vậy, tổng số tiền bà N1 có nghĩa vụ trả cho bà N2 là 2.205.510.000 đồng ($2.029.725.000 \text{ đồng} + 175.785.000 \text{ đồng}$).

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thị Thanh N1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh).

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 147, 264 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 357, 463, 466 và 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà Nguyễn Thị Thanh N1.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh N1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N 2.205.510.000 (hai tỷ hai trăm lẻ năm triệu năm trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 và 2748 số vào sổ H 10505 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/8/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2748 số vào sổ VP 09405 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 16 tháng 8 năm 2023 tên Nguyễn Thị Thanh N1, cho bà Nguyễn Thị Thanh N1 khi bà Nguyễn Thị Thanh N1 thanh toán xong các khoản tiền nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 và 2748 số vào sổ H 10505 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01 tháng 8 năm 2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2748 số vào sổ VP 09405 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 16 tháng 8 năm 2023 tên Nguyễn Thị Thanh N1 cho Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ để đảm bảo thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải chịu 76.110.000 (bảy mươi sáu triệu một trăm mười nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004965 ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trong 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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền