TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 39/2026/DS-ST Ngày: 31-3-2026 V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Phương

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương.

Thư ký phiên tòa: **Ông Trần Thế Mạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thạch Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo định đưa vụ án ra xét xử số 63/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lương Thu H, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Số B M, phường L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Hải A, sinh năm 1977. Nơi cư trú: khu phố D, phường X (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1978. Nơi cư trú: 385/34/10 Q, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà nguyên đơn bà Lương Thu H trình bày:

Vào ngày 29/11/2022 bà Trần Thị Hải A vay bà H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Đến ngày 04/12/2022 bà A tiếp tục vay bà H số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tổng cộng bà A vay của bà H số tiền: 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bà H thừa nhận, ngày 03/4/2023 bà A trả số tiền 500.000.000đ (năm trăm

triệu đồng) và ngày 27/10/2023 trả 200.000.000đ (hai trăm triệu), ngày 31/10/2023 trả thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu), ngày 02/11/2023 tiếp tục trả thêm 100.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) tiền gốc. Như vậy, tính đến tháng 11/2023 bà A đã trả được cho bà H số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền gốc được chuyển vào tài khoản của bà H và của con gái bà H. Tuy nhiên, còn số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) theo giấy "Biên nhận" ngày 29/11/2022 bà A chưa trả cho bà H.

Số tiền 270.000.000đ tiền lãi mà bà A cho rằng trả lãi cho bà H là đúng, cụ thể như sau:

Từ tháng 01/2023 đến tháng 4/2023, đáng lẽ bà A trả cho bà H 04 tháng tiền lãi đối với số tiền 1.500.000.000đ với lãi suất 1,66% là: 99.600.000đ (chín mươi chín triệu, sáu trăm ngàn đồng). Ngày 06/02/2023 bà A chuyển khoản vào tài khoản con bà H là Ái N là 44.500.000đ, ngày 07/4/2023 chuyển khoản vào tài khoản con bà H 40.500.000đ. Như vậy, tiền lãi từ tháng 01 đến tháng 4, bà A đã trả cho bà H là 85.000.000đ (tám mươi lăm triệu đồng), bà A còn nợ tiền lãi từ tháng 01 đến tháng 4 là 14.600.000đ.

Do ngày 03/4/2023, bà A trả được 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền nợ gốc cho bà H nên từ tháng 5/2023 bà H tính lãi trên số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2023, lãi A phải trả cho bà H là 07 tháng x 1.000.000.000đ x 1,66% = 116.200.000đ + số tiền lãi A còn thiếu bà H là 14.600.000đ. Tổng cộng là 130.800.000đ. Bà A chuyển khoản vào tài khoản con bà H (trừ đi số tiền gốc) là 145.000.000đ, số tiền có chênh lệch so với tiền lãi là 14.200.000đ bà A nói trả trước lãi của tháng 12/2023 (lãi tháng 12 là 8.000.000đ = 500.000.000đ x 1,6%) và do "lướt sóng" đất được lời nên gửi thêm, phần bà A cho rằng gửi thêm là 6.200.000đ.

Như vậy, bà H thừa nhận đến tháng 11/2023 bà H đã nhận đủ số tiền gốc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và 230.000.000đ (tiền lãi). Bà A còn nợ bà H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền gốc. Do vậy, từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2024, bà A vẫn trả lãi cho bà H theo mức lãi suất 1,6% /1 tháng là 8.000.000đ (500.000.000đ x 1,6%/ 1 tháng = 8.000.000đ thể hiện qua sao kê bà A cung cấp).

Từ tháng 7/2024 đến nay bà A không trả cho bà H bất kỳ khoản lãi, gốc nào. Bà A cho rằng đã trả hết số tiền nợ cho bà H là không có căn cứ, bởi lẽ: Hiện nay, bà H vẫn còn giữ 02 giấy nợ gốc với tổng số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), mà bà A chỉ mới chứng minh được đã trả cho bà H được 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền gốc và lãi suất đến tháng 4/2024.

Mặt khác, vào tháng 12 năm 2023 bà A có đưa cho bà H giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, nếu bà A đã trả hết nợ cho bà H thì không có lý do gì bà A tiếp tục đưa sổ cho bà Hồng G (thời điểm bà A được cấp giấy chứng nhận là ngày 16/11/2023, sau ngày phía bị đơn cho rằng đã trả hết nợ vào ngày 02/11/2023). Kể cả trường hợp khi bà A trả hết nợ, bà H không trả lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà A có quyền khởi kiện đòi lại nhưng bà A không làm việc đó vì bà A biết rõ còn nợ bà H số tiền 500.000.000đ, điều đó càng thể hiện rõ qua việc sau khi bà A trả đủ 1.000.000.000đ cho bà H (thời điểm ngày 02/11/2023) thì những tháng sau đó bà A vẫn chuyển khoản tiền lãi suất cho bà H. Do đó, H cho rằng lời khai của bị đơn là không đúng sự thật.

Như vậy, bà H khẳng định, bà A vẫn còn nợ bà H số tiền 500.000.000đ và lãi suất từ tháng 7/2024 đến nay. Tháng 5/2024 bà A không trả lãi, bà H sẽ trừ vào số tiền mà bà H đã nhận của bà A trước đó chênh lệch so với lãi suất là 6.200.000đ. Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu tính lãi từ tháng 6/2025 với mức lãi 1% nhưng nay, bị đơn không có tinh thần hợp tác, bà H yêu cầu Toà án buộc bà A trả cho bà H 500.000.000đ tiền gốc và lãi suất tạm tính từ tháng 7/2024 đến nay (tháng 3/2026) là 21 tháng với lãi suất 1,6%/tháng là 168.000.000đ (500.000.000đ x 1,6% x 21 tháng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DN 045086 đối với thửa số: 183, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ Thôn K, xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 16/11/2023 bà H đồng ý với điều kiện bà A phải trả toàn bộ số nợ theo yêu cầu của bà H cho bà H.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn do ông Lâm Thanh T đại diện trình bày:

Bà A và bà Lương Thu H là Cô cháu với nhau. Năm 2022, bà A biết bà H có tiền nhàn rỗi nên nói bà H góp tiền cùng bà A để cho vay đáo hạn ngân hàng lấy tiền lời, bà A sẽ là người đứng ra nhận vay và hàng tháng trả tiền lời cho bà H, bà H đồng ý. Ngày 29/11/2022 bà A vay của bà H 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), hẹn trả trong vòng 01 tháng từ ngày 29/11/2022 đến 29/12/2022. Bà A có viết giấy biên nhận, nhận vay khoản tiền trên. Giấy vay tiền bà H giữ.

Nhưng đến ngày 03/12/2022 do có khách muốn đáo hạn nên bà A tiếp tục gọi điện hỏi mượn thêm của bà H 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), bà H đồng ý. Để thuận tiện trong việc quản lý nợ, bà A và bà H thống nhất gộp chung số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bà A vay ngày 29/11/2022 với số tiền 500.000.000 đồng của khoản vay ngày 03/12/2022 thành chung một giấy nợ là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Do vậy bà A đã viết giấy biên nhận vay của bà H số tiền: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) ngày 04/12/2022 với thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 04/12/2022 đến 04/6/2023. Do tin tưởng là Cô cháu nên bà A đã không yêu cầu bà H hủy bỏ giấy biên nhận vay tiền này 29/11/2022.

Bị đơn khẳng định, 02 giấy biên nhận vay tiền ngày 29/11/2022 và ngày 04/12/2022 do bà H cung cấp là do bà A viết và ký tên. Tuy nhiên bà A chỉ vay của bà H số tiền 1.000.000.000 đồng như đã trình bày ở trên, không có việc bà A vay của bà H 02 khoản vay ngày 29/11/2022 và 04/12/2022 như bà H cung cấp. Với số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bà A vay của bà H thì bà A đã

thanh toán tiền gốc số tiền: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tiền lãi 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà H theo như trình bày trước đó đã cung cấp cho tòa. Như vậy bà A không còn nợ của bà H bất kỳ một khoản vay nào khác. Việc từ tháng 12/2023 đến tháng 6/2024 bà A chuyển khoản 8.000.000đ vào tài khoản con của bà H cho bà H là do bà H không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A chuyển thêm để bà H trả lại giấy. Tại phiên toà, đại diện bị đơn cho rằng việc sau đó chuyển thêm tiền là do sau khi thanh toán được hết nợ gốc, bà H nói bà A còn nợ lại 50.000.000đ tiền lãi nên bà A chuyển trả cho bà H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà A thanh toán cho bà H số tiền 500.000.000 đồng của giấy biên nhận vay tiền ngày 29/11/2022 và trả lãi suất 1,6%/tháng tính từ tháng 7/2024 đến tháng 03/2026 là không có căn cứ vì khoản tiền vay ngày 29/11/2022 đã được gộp chung với khoản vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) ngày 04/12/2022 và bà A đã thanh toán đủ tiền gốc 1.000.000.000 đồng và lãi cho bà H. Vì vậy, bà A không đồng ý trả cho bà H 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và lãi suất 1,6%/tháng tính từ tháng 7/2024 đến tháng 3/2026 của khoản vay ngày 29/11/2022.

Bên cạnh đó, để làm tin bà A đã giao cho bà H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà A. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DN 045086 đối với thửa số: 183, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ Thôn K, xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 16/11/2023. Do đó, bà A yêu cầu Toà án buộc bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà A.

Phát biểu của diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát, đương sự đúng quy định của Bộ luật tụng dân sự. Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử, quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, đảm bảo khách quan, vô tư, đúng quy định của pháp luật.

- *Về đường lối giải quyết vụ án:*

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đủ cơ sở xác định giữa bị đơn có xác lập 02 giao dịch vay mượn tiền, phía bị đơn cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết tại các giấy vay là chữ ký, chữ viết của bị đơn. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gộp nợ. Do đó, xác định số tiền bị đơn vay của nguyên đơn là 1.5000.000.000đ, bị đơn và nguyên đơn thừa nhận đã trả được 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền gốc và lãi suất đến tháng 6/2024. Như vậy, đủ cơ sở xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 500.000.000đ. Về lãi suất, xét thấy mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy việc bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được đăng ký thế chấp theo quy định nên bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà A. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết

Bà Lương Thu H khởi kiện bà Trần Thị Hải A, cư trú tại: phường L, tỉnh Đồng Nai yêu cầu bà A thanh toán nợ theo hợp đồng vay; bà A yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà H là nguyên đơn, bà A là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định:

Bà Trần Thị Hải A có lập và ký 02 giấy biên nhận vay tiền ngày 29/11/2022 với số tiền 500.000.000 đồng và ngày 04/12/2022 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Bị đơn cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết trên các giấy vay tiền này là của mình. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà H và bà A đã phát sinh quan hệ vay tài sản với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng khoản vay ngày 29/11/2022 đã được gộp vào khoản vay ngày 04/12/2022 thành số tiền 1.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc các bên có thỏa thuận gộp nợ, hủy bỏ hoặc thay thế giấy vay tiền ngày 29/11/2022. Trong khi đó, nguyên đơn vẫn đang giữ cả hai giấy vay tiền bản gốc, thể hiện hai khoản vay là độc lập.

Đối với lời khai của bị đơn cho rằng đến ngày 02/11/2023 đã thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và lãi, việc tiếp tục chuyển khoản số tiền 8.000.000

đồng/tháng vào các tháng sau khi tất toán được nợ gốc là nhằm yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc lại cho rằng còn nợ thêm 50.000.000 đồng tiền lãi. Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai của bị đơn là thiếu căn cứ và không có tính thống nhất khi cho rằng chuyển thêm để đòi lại giấy, khi lại cho rằng còn nợ lại tiền lại nên tiếp tục trả. Hơn nữa, bị đơn cho rằng đã tất toán khoản vay vào ngày 02/11/2023, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A được cấp ngày 16/11/2023. Như vậy, việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra sau thời điểm mà bị đơn cho rằng đã tất toán khoản vay, điều này là rất vô lý vì khi nghĩa vụ vay đã chấm dứt thì bà A không cần thực hiện việc giao giấy chứng nhận cho bà H làm tin và cũng không có lý do gì để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H xong rồi sau đó tiếp tục chuyển tiền để yêu cầu trả lại lại giấy. Trừ trường hợp, bà A còn nợ lại số tiền gốc như nguyên đơn trình bày thì bị đơn mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm tin. Do đó, cả hai khả năng đều cho thấy lời khai của bị đơn là thiếu căn cứ và không phù hợp với diễn biến khách quan của vụ việc.

Nguộc lại, việc bị đơn tiếp tục chuyển khoản số tiền 8.000.000 đồng/tháng phù hợp với mức lãi suất 1,6%/tháng trên số tiền 500.000.000 đồng theo lời trình bày của nguyên đơn, cho thấy quan hệ vay vẫn còn tồn tại, không phải đã được tất toán.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định tổng số tiền bị đơn đã vay của nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn chỉ chứng minh được đã thanh toán 1.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng tiền gốc.

Về tiền lãi: Trong giấy vay nợ không ghi lãi suất nhưng thực tế bà A có trả lãi cho bà H, do đó xác định đây là hợp đồng vay có lãi suất. Mức lãi suất 1,6%/tháng mà bà H yêu cầu không vượt quá mức lãi suất theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, từ tháng 7/2024 đến tháng 3/2026, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả lãi. Sau đó cắt đứt mọi liên lạc với nguyên đơn, nguyên đơn không thể thông báo việc yêu cầu thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng trong thời gian 21 tháng với mức lãi suất 1,6%/tháng, tương đương số tiền 168.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho nguyên đơn giữ làm tin.

Bị đơn cho rằng hiện nay nguyên đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DN 045086 đối với thửa số: 183, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ Thôn K, xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 16/11/2023 đứng tên bà Trần Thị Hải A, nguyên đơn cũng thừa nhận điều này. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là để "làm tin", không phải là giao dịch chuyển quyền cũng

không được đăng ký thế chấp theo quy định. Vì vậy, không được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thu H thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà H. Bà Trần Thị Hải A phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 3; khoản 1 Điều 6; Điều 164 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 16 Điều 3; khoản 10 Điều 12; khoản 7 Điều 166, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thu H đối với bà Trần Thị Hải A về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản).

Buộc bà Trần Thị Hải A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lương Thu H tổng số tiền: 668.000.000đ (sáu trăm sáu mươi tám triệu đồng). Trong đó: Tiền gốc: 500.000.000 đồng; Tiền lãi 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Hải A đối với bà Lương Thu H về việc "Tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lương Thu H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Hải A Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 045086 đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 16/11/2023, đứng tên bà Trần Thị Hải A.

Trường hợp bà H không bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 045086 đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 16/11/2023.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị Hải A phải chịu 30.720.000đ (ba mươi triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được cấn trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà A đã nộp theo Biên lai thu số 003334 ngày 05/02/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà A còn phải nộp số tiền 30.420.000đ (ba mươi triệu, bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

Miễn toàn bộ án phí cho bà Lương Thu H theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4. 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 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. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 4 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Đào