

Bản án số: 129/2026/DS-PT

Ngày: 11 - 02 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán:

Bà Giang Thị Cẩm Thúy;

Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 588/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 594/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị G, sinh năm 1953.

Căn cước công dân số: 096153006035; cấp ngày 18/3/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Số D, đường H, Khóm C, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường A, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1968.

Căn cước công dân số: 096168010986; cấp ngày 12/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Số A, ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Ngọc P, sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Quách Thảo N, sinh năm 1979; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

3. Bà Lê Ngọc B, sinh năm: 1979; Cư trú tại: Số A, ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

4. Anh Quách Tấn T1, sinh năm: 2002; Cư trú tại: Ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của bà Quách Thảo N, bà Lê Ngọc B, bà Lê Ngọc P, anh Quách Tấn T1: Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1968. Cư trú tại: Số A, ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2025 và ngày 07/7/2025). (có mặt).

5. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1965; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

6. Lê Ngọc L, sinh năm 1971; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

7. Lê Thanh D, sinh năm 1979; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

8. Ông Lê Thanh N1; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

9. Bà Lê Ngọc P1, sinh năm 1970; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

10. Ông Lê Hoàng H1; Cư trú tại: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

11. Bà Lê Ngọc T2; Cư trú tại: Ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Ngọc T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện cũng như ý kiến bổ sung tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị G trình bày:** Vào ngày 24/10/2022 bà Ngô Thị G có cho bà Lê Ngọc T vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, khi vay có làm biên nhận nợ và bà T thế chấp cho bà G1 chứng nhận quyền sử dụng đất số D0720091 thuộc các thửa số 0126, 0159, tờ bản đồ số 01, diện tích 11.364m² tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau), do ông Lê Văn L1 (cha bà T) đứng tên quyền sử dụng đất. Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Biên bản họp gia đình giao được quyền sử dụng tài sản của cha ruột đề ngày 15/10/2015 của gia đình bà T. Khi vay hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 04 năm. Từ khi vay đến nay bà T không trả vốn và lãi cho bà G. Tại đơn khởi kiện ngày 21/01/2025 bà G yêu cầu Tòa xem xét buộc bà T trả cho bà G khoản tiền vốn là 600.000.000 đồng và lãi từ ngày 24/10/2022 đến ngày khởi kiện là 33 tháng với lãi suất 1,5%/tháng là 252.000.000 đồng. Tổng cộng là 852.000.000 đồng.

Đến ngày 05/3/2025 bà G có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T thanh toán thêm khoản tiền 100.000.000 đồng bà T vay cùng ngày 24/10/2022, lãi suất 2%/tháng. Lý do trước đây bà G chưa khởi kiện là do bà T yêu cầu tách khoản tiền này ra bà T sẽ thanh toán riêng nên khi nộp đơn khởi kiện ban đầu bà G chưa có tranh chấp với bà T. Đối với giao dịch vay này bà T có giao cho bà G 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 054821 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, diện tích 169,5m² tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Từ khi vay đến nay bà T không thanh toán vốn và lãi cho bà G nên bà G yêu cầu Tòa xem xét buộc bà T thanh toán số tiền vốn 100.000.000 đồng và lãi từ ngày 24/10/2022 đến ngày khởi kiện là 33 tháng với lãi suất 2%/tháng là 56.000.000 đồng. Tổng cộng là 156.000.000 đồng.

Tổng hai khoản vay bà G yêu cầu bà T thanh toán là 1.008.000.000 đồng.

**** Tại bản tự khai ngày 19/02/2025, đơn phản tố ngày 31/3/2025 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như ý kiến bổ sung tại phiên tòa bị đơn bà Lê Ngọc T trình bày:***

Vào ngày 28/3/2018, bà có vay của bà Ngô Thị G số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 1,5% một tháng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng và bà T có cầm giấy tờ nhà tọa lạc tại ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau có diện tích 98m² theo Giấy tác đất, tác vàng cấp cho bà Trần Thị Á (mẹ bà T) cho bà G. Khi vay thỏa thuận mỗi tháng bà T sẽ trả vốn và lãi là 11.500.000 đồng, trong quá trình vay bà T trả được 81.000.000 đồng và trả thêm 3 kỳ với số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T đã trả là 111.000.000 đồng thì ngưng, không trả tiếp. Sau đó bà G có đơn yêu cầu tại cơ quan địa phương nên bà T có đóng lãi cho bà G tại trụ sở ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau thêm được 119.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T đã trả là 230.000.000 đồng.

Đến ngày 29/9/2018, bà T có vay thêm của bà G 200.000.000 đồng, bà T có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0720091, diện tích 11.364m² tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) thuộc các thửa số 0126, 0159, tờ bản đồ số 01 để làm tin, hai bên thỏa thuận lãi suất 2%/tháng. Từ khi vay đến nay bà T chưa thanh toán vốn và lãi cho bà G.

Đến ngày 24/10/2022 bà T tiếp tục vay thêm của bà G 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Khi vay bà T có giao cho bà G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 054821 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, diện tích 169,5m² tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để làm tin. Từ khi vay đến nay bà T chưa thanh toán vốn và lãi cho bà G.

Tổng cộng 03 khoản vay đến nay bà T đồng ý còn nợ bà Ngô Thị G là 700.000.000 đồng tiền vốn và lãi. Trong quá trình giải quyết bà T có yêu cầu Tòa án xem xét cho bà được trả số tiền vốn 700.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật và đồng thời bà T yêu cầu bà G trả lại 03 giấy quyền sử dụng đất. Vì bà T xác định tất cả các giao dịch đều là hợp đồng vay nhưng có 01 hợp đồng giả tạo bằng hình thức chuyển nhượng. Tuy nhiên bà T không thực hiện trình tự khởi kiện phản tố theo quy định và tại phiên tòa, bà T cũng xác định bà không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại ấp A, xã T,

thành phố C, tỉnh Cà Mau có diện tích 98m² theo Giấy tác đất, tác vàng cấp cho bà Trần Thị Ánh .

*** Bà Lê Ngọc T là người đại diện cho bà Lê Ngọc P, bà Quách Thảo N, bà Lê Ngọc B, anh Quách Tấn T1 trình bày:** Không đồng ý việc bà T chuyển nhượng cho bà G phần đất tọa lạc tại ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau có diện tích 98m² theo Giấy tác đất, tác vàng cấp cho bà Trần Thị Ánh . Thực tế đây là hợp đồng vay có thể chấp giấy tờ dưới hình thức giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay số tiền 400.000.000 đồng của bà G với lãi suất 1,5% một tháng.

*** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Thanh H, bà Lê Ngọc L, ông Lê Thanh D, ông Lê Thanh N1, bà Lê Ngọc P1, ông Lê Hoàng H1, bà Lê Ngọc T2 là con, cháu của bà Trần Thị Ánh . Tòa án đã tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này vẫn vắng mặt không lý do, cũng không gửi ý kiến cho Tòa án. Theo bà T cho biết những người này có biết việc bà G khởi kiện bà T nhưng do đi làm ăn xa nên đến theo triệu tập của Tòa án và không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị G.

Buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ngô Thị G số tiền 1.070.967.000 đồng, trong đó tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 370.967.000 đồng.

Bà Ngô Thị G có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Ngọc T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0720091, ...; Biên bản họp gia đình ngày 15/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 054821 ... sau khi bà T thanh toán xong các khoản tiền trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 03 tháng 10 năm 2025 bà Lê Ngọc T là bị đơn kháng cáo, yêu cầu tính lãi 1,66%/tháng trên số tiền vay vốn 200.000.000 đồng x 48 tháng = 159.360.000 đồng, do đó số lãi cấp sơ thẩm tính 192.000.000 đồng - 159.360.000 đồng = 32.640.000 đồng, do đó bà T yêu cầu cấp phúc thẩm trừ số tiền 32.640.000 đồng vào phần lãi suất; yêu cầu xem xét khoản tiền 230.000.000 đồng là tiền lãi, không phải tiền thuê nhà như bà G trình bày và xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Ngọc T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo.

Bà Ngô Thị G trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: 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 T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Lê Ngọc T là bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo của bà Lê Ngọc T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại Biên nhận vay tiền ghi ngày 24/10/2022 do bà T viết (bút lục 31), trong đó bà T thừa nhận vay của bà G số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 0126, 0159 tờ bản đồ số 01, diện tích 11.364m² bà T còn cam kết sẽ trả mỗi tháng 5.000.000 đồng vốn đến khi trả hết, lãi trả sau, nếu bà T sang được đất cho người khác bà sẽ thanh toán đủ một lần cho bà G. Thời hạn 4 năm, nếu sau 4 năm chưa bán được đất thì bà G có quyền bán phần đất này của bà T.

Nội dung trong biên nhận nếu là chốt nợ của khoản 400.000.000 đồng (bán nhà tại Cầu Đ, xã T) và lần vay 200.000.000 đồng của ngày 29/9/2018 dl nhằm ngày 20/8/2018 ăl như bà T trình bày thì trong Biên nhận nêu trên phải ghi rõ chốt nợ của những khoản nào, tổng số tiền là bao nhiêu nhưng biên nhận này do bà T tự ghi và ký tên không thể hiện nội dung này, nên không có căn cứ xác định đây là biên nhận chốt nợ của hai khoản tiền bán nhà và vay 200.000.000 đồng như bà T trình bày.

Từ căn cứ và nhận định trên, cấp sơ thẩm đã tính lãi đối với khoản vay 600.000.000 đồng từ ngày 24/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 1,5%, số tiền lãi 313.200.000 đồng, là đúng. Do đó, kháng cáo của bà T yêu cầu cấp phúc thẩm tính lại và đối trừ số tiền lãi do Tòa án cấp sơ thẩm tính, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Bà T kháng cáo xác định quá trình vay bà đã trả lãi nhiều lần với số tiền 230.000.000 đồng và yêu cầu đối trừ vào lãi. Nhận thấy tại các biên nhận tiền mà bà Thủy cung C, bà cho rằng đó là tài liệu, chứng cứ thể hiện bà đã trả lãi với nội dung “Tiền nhà xin gửi trả tiền hàng tháng mua lợi” không liên quan đến nội dung của các hợp đồng vay. Đồng thời, bà G không thừa nhận khoản tiền này là trả lãi cho các hợp đồng vay mà xác định các khoản tiền này liên quan đến hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà.

Do đó, kháng cáo của bà T về vấn đề này không được Hội đồng xét xử chấp nhận

[2.3] Về việc bà T kháng cáo xin miễn án phí do hoàn cảnh khó khăn:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T không cung cấp chứng cứ chứng minh có hoàn cảnh khó khăn, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[3] Từ những căn cứ và phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Ngọc T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Ngọc T phải chịu số tiền 300.000 đồng.

[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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị G.

Buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ngô Thị G số tiền là 1.070.967.000 đồng, trong đó tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 370.967.000 đồng.

Kể từ ngày bà Ngô Thị G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Ngọc T không thanh toán xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Bà Ngô Thị G có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Ngọc T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0720091, diện tích 11.364m² tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) thuộc các thửa số 0126, 0159, tờ bản đồ số 01; Biên bản hợp gia đình ngày 15/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 054821 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, diện tích 169,5m² tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long sau khi bà T thanh toán xong các khoản tiền trên.

2. Án phí dân sự

- Án phí sơ thẩm có giá ngạch: Bà Lê Ngọc T phải nộp số tiền 44.129.000 đồng (chưa nộp). Bà Ngô Thị G không phải nộp án phí, bà G đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí.

- Án phí phúc thẩm: Bà Lê Ngọc T phải nộp số tiền là 300.000 đồng. Ngày 03/10/2025 bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo biên lai số 0000938, của Thi hành án Dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Giang Thị Cẩm Thúy Đặng Minh Trung

Đỗ Cao Khánh