

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 875/2025/DS-PT
Ngày: 18/12/2025
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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 515/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 8 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 722/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983; bà Thái Kim G, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Ấp G, xã B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Huỳnh Hoài P, sinh năm 1999; địa chỉ: Khu phố 5, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố 5, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố 5, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K,

tỉnh Tây Ninh), có mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Huỳnh Hoài P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G trình bày:*

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G có cho ông Nguyễn Huỳnh Hoài P vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 11/01/2021 đến ngày 11/01/2022; lãi suất 20%/năm; trả lãi hàng tháng vào ngày 01 Tây, để đảm bảo cho việc trả nợ hai bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An; đăng ký thế chấp ngày 13/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An.

Ông P không thực hiện đúng hợp đồng, không thanh toán tiền lãi hàng tháng đầy đủ và không trả nợ gốc đến hạn phải trả; tiền lãi Ông P chưa thanh toán cho Ông H, bà G từ ngày 01/12/2023 đến ngày 01/02/2025 là 14 tháng x 4.000.000 đồng/tháng là 56.000.000 đồng.

Ông H, bà G yêu cầu Ông P trả tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 01/02/2025 là 56.000.000 đồng; tổng cộng tiền gốc và lãi là 306.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 01/02/2025 đến ngày Tòa án xét xử.

Trường hợp Ông P không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

**Bị đơn ông Nguyễn Huỳnh Hoài P do bà Huỳnh Thị H đại diện, đồng thời Bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản trình bày:*

Bà H với Ông H, bà G có quen biết nhau. Vào ngày 05/11/2019 Bà H điện thoại cho Ông H hỏi cầm 01 bất động sản do bà Huỳnh Thị Thơi đứng tên đại diện cho em họ Nguyễn Huỳnh Hoài P tại thửa số 3147, tờ bản đồ số 3, diện tích 490m², loại đất: LUC, tại Khu phố 5, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An. Ông H đồng ý cầm với số tiền 100.000.000 đồng với điều kiện bà Thơi ký hợp đồng đặt cọc với Ông H. Khi hợp đồng đặt cọc được ký kết thì Bà H là người đóng lãi hàng tháng theo thỏa thuận với Ông H là 3.6%/tháng, tương đương 43.2%/năm.

Ngày 05/5/2020, Bà H có hỏi Ông H thêm 50.000.000 đồng và được sự đồng ý của bà Thơi đại diện cho Ông P, nâng số tiền cầm cố lên 150.000.000 đồng; cũng làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất; lãi suất thỏa thuận 3.6%/tháng.

Ngày 11/01/2021, Ông P với Ông H ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 3147 để vay số tiền 250.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận ngoài hợp đồng là 3.6%/tháng. Bà H trả lãi cho Ông H, bà G đến ngày 01/9/2021, còn nợ lãi 23.000.000 đồng, nhưng do dịch bệnh nên không có tiền trả lãi đúng hạn. Ông H

có nhắn cho Bà H giảm lãi 2.000.000 đồng; Bà H chuyển khoản trả lãi 1.000.000 đồng; 20.000.000 đồng tiền lãi còn lại nhập gốc và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận; tổng cộng tiền lãi nhập gốc thành 270.000.000 đồng và trả lãi mỗi tháng là 9.700.000 đồng; tính đến ngày 01/12/2023 Bà H phải trả lãi cho Ông H, bà G tổng cộng là 408.700.000 đồng, nhưng chỉ trả được 289.500.000 đồng; sau đó mất khả năng trả nợ nên Bà H có gọi điện thoại cho Ông H xin ngưng trả lãi, nhưng Ông H không đồng ý. Việc Bà H trả lãi cho Ông H, bà G qua giao dịch ngân hàng và trả tiền mặt trực tiếp; Ông H có xác nhận qua tin nhắn zalo.

Theo thỏa thuận hợp đồng thế chấp ngày 01/10/2021 tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đào thì lãi suất vay là 20%/năm (1.6%/tháng) là 140.000.000 đồng, nhưng Bà H đã trả lãi vượt 145.500.000 đồng nên đề nghị điều chỉnh lãi suất Bà H đã trả cho Ông H, bà G; hoàn trả lãi suất trên số tiền dôi dư tạm tính từ ngày 01/12/2023 đến ngày 01/3/2025 là 32.248.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành mở các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự đề nghị Tòa án không hòa giải do không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa, Ông H, bà G yêu cầu Ông P trả nợ gốc 250.000.000 đồng; yêu cầu trả lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả, tính từ ngày 28/11/2023 đến ngày 18/8/2025 với mức lãi suất quá hạn 30%/năm, tạm tính là 111.242.000 đồng. Trường hợp Ông P không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

Ông H, bà G thừa nhận có nhận tiền lãi do Bà H trả từ ngày 11/01/2021 đến ngày 27/11/2023 tổng cộng là 223.400.000 đồng; không đồng ý điều tiết tiền lãi đã trả vào tiền nợ gốc như đề nghị của Bà H.

Bà H thừa nhận Ông P có vay Ông H, bà G số tiền gốc 250.000.000 đồng chưa trả; Bà H cho rằng đã trả tiền lãi từ ngày 11/01/2021 đến ngày 27/11/2023 tổng cộng là 287.500.000 đồng; trả tiền lãi vượt hơn lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng là 141.100.000 đồng nên yêu cầu trừ vào tiền nợ gốc; tiền nợ gốc còn lại là 103.600.00 đồng; Ông P đồng ý tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày 28/11/2023 đến ngày Tòa án xét xử.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại Bản án số 25/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân khu vực 8 - Tây Ninh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G đối với ông Nguyễn Huỳnh Hoài P về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 123 ngày 11/01/2021.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Thái Kim G đối với số tiền nợ gốc 32.775.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Huỳnh Hoài P phải trả cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G số tiền 329.638.938 đồng (tiền gốc: 217.225.000 đồng; tiền lãi quá hạn: 112.413.938 đồng).

Kể từ ngày 19 tháng 8 năm 2025 cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 2.5%/tháng.

2. Trường hợp ông Nguyễn Huỳnh Hoài P không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 123 ngày 11/01/2021, tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đào, thị xã K, tỉnh Long An, giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G với ông Nguyễn Huỳnh Hoài P, tại thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh); đăng ký giao dịch thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An ngày 13/01/2021, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 927815; sổ vào sổ cấp GCN: 00607 ngày 04/11/2011, để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2025 bà Huỳnh Thị H là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Huỳnh Hoài P kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm điều tiết lãi suất khấu trừ vào gốc đối với số tiền Ông P đã đóng cho Ông H, bà G là 287.500.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị H được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông H, bà G yêu cầu Ông P trả nợ gốc 250.000.000 đồng; yêu cầu trả lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả, tính từ ngày 28/11/2023 đến ngày 18/8/2025 với mức lãi suất quá hạn 30%/năm, tạm tính là 111.242.000 đồng. Trường hợp Ông P không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

Ông H, bà G thừa nhận có nhận tiền lãi do Bà H trả từ ngày 11/01/2021 đến ngày 27/11/2023 tổng cộng là 223.400.000 đồng; không đồng ý điều tiết tiền lãi đã trả vào tiền nợ gốc như đề nghị của Bà H.

Bà H thừa nhận Ông P có vay Ông H, bà G số tiền gốc 250.000.000 đồng chưa trả; Bà H cho rằng đã trả tiền lãi từ ngày 11/01/2021 đến ngày 27/11/2023 tổng cộng là 287.500.000 đồng; trả tiền lãi vượt hơn lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng là 141.100.000 đồng nên yêu cầu trừ vào tiền nợ gốc; tiền nợ gốc còn lại là 103.600.00 đồng; Ông P đồng ý tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày 28/11/2023 đến ngày Tòa án xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H thấy rằng:

Tại Biên bản đối chất ngày 14/7/2025 và sự thừa nhận của Ông H, bà G thì từ ngày 11/01/2021 đến 27/11/2023, Ông P đã trả lãi 223.400.000 đồng. Bà H cho rằng Ông P đã trả lãi được 287.500.000 đồng; Ông H, bà G không thừa nhận, nhưng Bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 của 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.

Căn cứ vào Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 9 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G đối với ông Nguyễn Huỳnh Hoài P về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 123 ngày 11/01/2021.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Thái Kim G đối với số tiền nợ gốc 32.775.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Huỳnh Hoài P phải trả cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G số tiền 329.638.938 đồng (tiền gốc: 217.225.000 đồng; tiền lãi quá hạn: 112.413.938 đồng).

Kể từ ngày 19 tháng 8 năm 2025 cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 2.5%/tháng.

2. Trường hợp ông Nguyễn Huỳnh Hoài P không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 123 ngày 11/01/2021, tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đào, thị xã K, tỉnh Long An, giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G với ông Nguyễn Huỳnh Hoài P, tại thửa đất số 3147, tờ bản đồ số 3, loại đất: LUC, diện tích 490m², tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh); đăng ký giao dịch thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An ngày 13/01/2021, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 927815; sổ vào sổ cấp GCN: 00607 ngày 04/11/2011, để thu hồi nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Huỳnh Hoài P phải nộp số tiền 1.588.000 đồng, để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G 1.588.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Huỳnh Hoài P phải nộp 16.481.947 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Thái Kim G phải chịu 1.638.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ 7.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002817 ngày 20/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Long An (này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Tây Ninh) sang thi hành án phí. Hoàn trả lại cho Ông H, bà G 6.011.250 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Huỳnh Hoài P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do Kha Xiết Sáng nộp thay cho bà Huỳnh Thị H theo Biên lai thu số 0004103 ngày 11/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận Ông P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 8-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng