

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 837/2025/DS-PT
Ngày: 25-12-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc;

Ông Đinh Tiền Phương.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 18, 25 tháng 12 năm 2025, 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: 618/2025/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 747/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ A, ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ D, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2.2. Ông Lê Huy M, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ A, ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt;

3.2. Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ trụ sở: 2 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N1. Chức vụ: Quyền Tổng giám đốc.

- Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Viết Duy K1, sinh năm: 1972; địa chỉ: Đường N, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 16-5-2025. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Tú N2, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ D, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1965; nơi cư trú: Tổ D, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị Thu N3, sinh năm: 1957; nơi cư trú: Tổ D, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Người kháng cáo: chị Trà Thị Huỳnh H, ngày 11/8/2025, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24-02-2025, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh N trình bày:

Bà N cho bà T vay tiền nhiều lần, đến ngày 19-10-2024 chốt nợ tổng số tiền 3.200.000.000 đồng, cho vay tiền mặt và chuyển khoản từ số tài khoản của bà N 20157257 Ngân hàng TMCP Á cho bà Nguyễn Thị Thủy T số tài khoản 7726956789999 Ngân hàng TMCP Q1, để bà T sử dụng vào mục đích kinh doanh tiệm cà phê và phòng tập G, nhà máy nước cùng với ông M là chồng của bà T, không viết giấy nợ chỉ nhắn tin zalo, thỏa thuận miệng lãi suất 1%/tháng, từ ngày chốt nợ ngày 19-10-2024 chưa trả nợ gốc và lãi. Bà T không có khả năng trả nợ nên bán đất trừ nợ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Đ số tiền vay 1.800.000.000 đồng, đến hạn bà T không có khả năng trả ngân hàng nên vay thêm của bà N để trả ngân hàng số tiền 1.800.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 5.000.000.000 đồng, có viết giấy vay tiền. Sau khi trả nợ ngân hàng xong lấy giấy đất chuyển nhượng cho bà N để trừ số nợ là 2.500.000.000 đồng, còn nợ lại 2.500.000.000 đồng, đã hoàn thành thủ tục sang tên, đã giao nhà đất và bà N cho bà N2 thuê nhà và đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP S vay số tiền 2.100.000.000 đồng.

Nay bà N yêu cầu bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M có trách nhiệm liên đới trả số tiền vay gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi 0,83%/tháng kể từ ngày 30-11-2024 đến ngày giải quyết xong vụ kiện.

Bà N không đồng ý yêu cầu phản tố của bà T về yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00002130, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-11-2024 của Văn phòng C1, địa chỉ: Số G, đường H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Theo đơn phản tố ngày 21-3-2025 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy T và người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thủy T là ông Dương Trọng Q, trình bày:

Bà N cho bà T vay tiền nhiều lần, đến ngày 19-10-2024 chốt nợ tổng số tiền 3.200.000.000 đồng, gồm tiền gốc và tiền lãi. Bà N cho bà T vay tiền toàn bộ giao dịch chuyển khoản từ số tài khoản 7726956789999 Ngân hàng TMCP Q1 của bà Nguyễn Thị Thủy T với bà N, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, mục đích vay tiền làm ăn và trả nợ. Ngày 19-11-2024, bà T vay thêm của bà N 1.800.000.000 đồng, có viết giấy vay tiền số tiền 5.000.000.000 đồng, hạn 10 ngày trả, mục đích vay trả nợ ngân hàng. Ngày 20-11-2024, bà T chuyển nhượng đất cho bà N, giá tiền 2.500.000.000 đồng, đã hoàn thành thủ tục sang tên, do mẹ bà T, em bà T sống trên nhà đất. Tình trạng hôn nhân giữa ông M, bà T chung sống với nhau có con chung nhưng không đăng ký kết hôn, không làm ăn chung với nhau, số tiền nợ này ông M không biết, đến khi bà N kiện ông M biết.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DO781672, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 11859 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 28-11-2024, cấp cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Nay bà N yêu cầu bà Tiên đồng Ý trả cho bà N 5.000.000.000 đồng và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật. Ông M không cùng trả tiền nợ cho bà N. Bà tiên có yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00002130, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-11-2024 của Văn phòng C1, địa chỉ: Số G, đường H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Huy M trình bày:

Ông M chung sống với bà T từ năm 2019, không đăng ký kết hôn, có 02 con chung. Bà T vay tiền bà N ông M không biết. Nay bà N yêu cầu ông cùng bà T trả số tiền vay gốc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi 0,83%/tháng kể từ ngày 30-11-2024 đến ngày giải quyết xong vụ kiện, ông M không đồng ý.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình K trình bày: Ông K là chồng của bà N, ông K thống nhất lời trình bày của bà N.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S là ông Lê Viết Duy K1 trình bày:

Ngày 06-12-2024 Ngân hàng TMCP S - Phòng G có ký Hợp đồng tín dụng số 202427978750; Hợp đồng thế chấp tài sản số 202412042413233 cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N vay số tiền 2.100.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m², cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T (nay là ấp C, xã T), tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N đứng tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cho vay Ngân hàng TMCP S - Phòng G đã nhận hồ sơ pháp lý đầy đủ về tài sản đảm bảo theo quy định Ngân hàng, thẩm định tài sản đúng theo quy định. Tại thời điểm thẩm định tài sản ngân hàng đã gặp bà L, bà N2 là người ở trên căn nhà xác nhận là người thuê căn nhà để ở. Hợp đồng thế chấp tài sản được lập theo đúng quy định của pháp luật, quy định của Ngân hàng và được Văn phòng C1 chứng thực ngày 06-12-2024. Ngân hàng TMCP S - Phòng G đã tiến hành đăng ký Biện pháp bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T1 và đã được xác nhận ngày 06-12-2024. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S - Phòng G và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị Minh Nghĩa L1 phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng. Nếu Tòa án quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DQ781672 số vào sổ cấp giấy CN11859, cấp ngày 28-11-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh T - Chi nhánh T1 cấp, ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N phải hoàn trả Ngân hàng số tiền đã vay và lãi phát sinh trước khi Tòa án ra phán quyết Quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho quyền lợi của Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N3 trình bày:

Bà N3 là bà họ của bà T, bà T chung sống với ông M, bà T và ông M cùng làm ở phòng tập Gym, có đăng ký kết hôn hay không thì không biết, có 02 con chung. Việc bà T có vay tiền của bà N như thế nào bà N3 không biết. Bà T chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà N, nhà đất do gia đình cho bà T. Khi đó, bà N3, chị N2, bà L đang sinh sống trên nhà đất nên chị N2 thuê lại nhà đất với bà N từ tháng 12 năm 2024 để tiếp tục ở trên nhà đất, có lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn là 01 năm và các thỏa thuận khác. Về việc bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà N, bà N3 chỉ biết bà T nợ tiền bà N nên bán nhà đất để trừ nợ, giao nhà đất cho bà N nên phải thuê nhà của bà N. Việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào bà N3 không rõ. Vì vậy việc bà N yêu cầu bà T trả tiền vay, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N3 không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L là mẹ của bà T, bà T chung sống với ông M, bà T và ông M cùng làm ở phòng tập Gym, có đăng ký kết hôn hay không thì bà L không biết, có 02 con chung. Việc bà T có vay tiền của bà N như thế nào bà L không biết. Bà T chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà N, nhà đất do gia đình cho bà T. Khi đó, bà N3, bà L, chị N2 đang

sinh sống trên nhà đất nên chị N2 thuê nhà đất với bà N từ tháng 12 năm 2024 để tiếp tục ở trên nhà đất, có lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê 1.500.000 đồng, thời hạn là 01 năm và các thỏa thuận khác. Về việc bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà N, bà L chỉ biết bà T nợ tiền bà N nên bán nhà đất để trừ nợ, giao nhà đất cho bà N nên phải thuê nhà của bà N. Việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào bà L không rõ. Vì vậy, việc bà N yêu cầu bà T trả tiền vay, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tú N2 trình bày:

Bà N2 là em ruột của bà T, bà T chung sống với ông M, có 02 con chung, bà T và ông M cùng làm ở phòng tập Gym, có đăng ký kết hôn hay không thì bà N2 không biết. Từ năm 2017 bà T không liên hệ với bà N2. Việc bà T có vay tiền của bà N như thế nào bà N2 không biết. Bà T chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà N, nhà đất do cha mẹ cho bà T. Khi đó, bà N2, bà L, bà N3 đang sinh sống trên nhà đất nên bà N2 thuê lại nhà đất với bà N từ tháng 12 năm 2024 để tiếp tục ở trên nhà đất, có lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê 1.500.000 đồng, thời hạn là 01 năm và các thỏa thuận khác. Về việc bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà N bà N2 chỉ biết bà T nợ tiền bà N nên bán nhà đất để trừ nợ, giao nhà đất cho bà N nên bà N2 phải thuê nhà của bà N. Việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào không rõ. Vì vậy việc bà N yêu cầu bà T trả tiền vay, bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N2 không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh N đối với bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền vay gốc 2.500.000.000 (hai tỷ năm năm trăm triệu) đồng và tiền lãi 204.042.000 (hai trăm lẻ bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn) đồng, tổng cộng 2.704.042.000 (hai tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thủy T về yêu cầu “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với hợp đồng chuyển nhượng số 00002130, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-11-2024 của Văn phòng C1, địa chỉ: Số G, đường H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DO781672, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 11859 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 28-11-2024, cấp cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2025, bà Nguyễn Thị Thủy T là bị đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và bà N ông K; không buộc ông M liên đới cùng bà trả tiền vay cho bà N, ông K; yêu cầu tính lại lãi đã trả theo quy định của pháp luật là 20%/năm; khấu trừ tiền lãi bà đã trả 2.000.000.000 đồng cho bà N, ông K còn dư trừ vào nợ gốc.

Ngày 16-10-2025, ông Lê Huy M là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông M liên đới cùng bà T trả tiền vay cho bà N, ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn, bà T rút một phần kháng cáo, chỉ yêu cầu khấu trừ tiền lãi bà đã trả với mức lãi suất 5%/tháng tổng số tiền lãi 3.038.330.000 đồng. Ông M giữ nguyên kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đúng quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Tại phiên tòa, bị đơn - bà T rút một phần kháng cáo về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nghĩa vụ liên đới của ông M, việc rút kháng cáo là tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bà T.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T về yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã trả: Bà T xác định hai bên có giao dịch vay tiền nhiều lần từ năm 2020 và cho rằng đã trả tiền lãi với mức lãi suất cao hơn quy định của pháp luật, bà T thống kê số tiền đã nhận

chuyển khoản từ bà N và số tiền đã chuyển khoản cho bà N, sau đó khấu trừ và cho rằng số tiền chênh lệch 3.038.330.000 đồng là tiền lãi nhưng bà N cho rằng chỉ có 01 phần là tiền lãi nhưng không nhớ rõ đã nhận bao nhiêu tiền lãi. Nội dung chuyển khoản giữa các bên không thể hiện khoản nào là tiền lãi, bà T cũng thừa nhận khi chuyển khoản tiền lãi cho bà N không ghi nội dung và không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh số tiền chênh lệch nêu trên là tiền lãi trả cho bà N. Hơn nữa, tổng số tiền giao dịch giữa hai bên theo bản sao kê do bà Tiên cung C là hơn 10 tỷ đồng, số tiền bà N khởi kiện bà T và có liên quan trong vụ án này là 5 tỷ đồng, bà T cho rằng khoản vay này có nguồn gốc từ các khoản vay trước đó nhưng không xác định được là của khoản vay nào, không xác định được tiền lãi của khoản vay 5 tỷ đồng theo giấy vay ngày 19-11-2024 là bao nhiêu nên không có căn cứ xem xét khấu trừ tiền lãi theo yêu cầu của bà T.

Ngoài ra bà T cũng thừa nhận ngoài giao dịch vay tiền, giữa bà và bà N còn có giao dịch hụi, do đó, không có chứng cứ xác định số tiền 3.028.330.000 đồng là tiền lãi như lời trình bày của bà T. Đối với khoản tiền 91.400.000 đồng là tiền bà T chuyển khoản cho bà N sau khi hai bên thống nhất cần trừ nợ vay bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N cho rằng sau khi cần trừ nợ, bà T không trả được khoản tiền vay gốc và lãi nào. Tại phiên tòa, bà T xác định khoản tiền nêu trên là chuyển khoản tiền lãi, bà N xác định là tiền hụi và đang khởi kiện tranh chấp về tiền hụi với bà T tại tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, không có cơ sở xác định số tiền bà T chuyển khoản cho bà N sau ngày 19-11-2024 là tiền lãi.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn - ông M thấy rằng: bà T và ông M chung sống như vợ chồng không đăng ký kết hôn từ năm 2019 và có 02 con chung. Bà T, ông M, bà N2 (em ruột bà T) và bà L (mẹ ruột bà T) đều xác định giữa ông M và bà T cùng làm việc, hoạt động kinh doanh tại phòng T2 do ông M đứng tên đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh quán cà phê nhưng ông M cho rằng việc kinh doanh là của riêng ông, bà T chỉ làm thuê với vai trò kế toán là không có căn cứ. Theo lời trình bày của bà T thì mục đích bà T vay tiền của bà Nghĩa L1 để kinh doanh và nuôi con, mặc dù, ông M đứng tên đăng ký kinh doanh nhưng địa điểm kinh doanh là nhà của mẹ ruột bà T, quá trình kinh doanh giữa bà T và ông M có nhiều giao dịch chuyển khoản số tiền lớn, hiện bà T xác định vẫn cùng chung sống và chăm lo cho con chung. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông M và T có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay cho bà Nghĩa L1 có căn cứ, đúng với quy định tại Điều 14, 16 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Thủy T về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nghĩa vụ liên đới của ông Lê Huy M.

Không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Thủy T và kháng cáo của ông Lê Huy M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh;

Căn cứ vào các Điều 117, 466, 468, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 14, 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Minh N đối với bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền vay gốc 2.500.000.000 (hai tỷ năm năm trăm triệu) đồng và tiền lãi 204.042.000 (hai trăm lẻ bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn) đồng, tổng cộng 2.704.042.000 (hai tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thủy T về yêu cầu “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với hợp đồng chuyển nhượng số 00002130, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-11-2024 của Văn phòng C1, địa chỉ: Số G, đường H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DO781672, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 11859 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 28-11-2024, cấp cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị Minh N đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 41, diện tích 470 m² (200 m² ODT, cây lâu năm 270 m²), tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Thủy T phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Bà N đã nộp số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng nên bà Nguyễn Thị Thủy T nộp trả cho bà Nguyễn Thị Minh N 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M phải chịu 86.081.000 (tám mươi sáu triệu không trăm tám mươi một nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0002195 ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Tây Ninh); bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M còn phải nộp 86.081.000 (tám mươi sáu triệu không trăm tám mươi một nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 41.581.000 (bốn mươi một triệu năm trăm tám mươi một nghìn) đồng theo biên lai số 0002081 ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Tây Ninh).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy T và ông Lê Huy M mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp mỗi người 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003056 ngày 15 tháng 8 năm 2025 và biên lai thu số 0006210 ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Tây Ninh.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, 7 và 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tấn Quốc - Đình Tiền Phương

Võ Thị Hồng Mai

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;

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

- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

Võ Thị Hồng Mai