

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 127/2026/DS-PT
Ngày: 27-01-2026
V/v Tranh chấp đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, 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 Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 879/2025/TLPT-DS ngày 17/11/2025 về “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 879/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị N, sinh năm 1945. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983, địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp M, xã N, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số I, đường N, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2024)

2. Bị đơn: bà Ngô Thị Bạch Y, sinh năm 1973. Địa chỉ: C, ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Bùi Thị Ngọc Đ2, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Trần Ánh N1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Ánh N1: ông Nguyễn Phước Đ3, sinh năm 1992, địa chỉ: số A, đường C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Ngô Minh K, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Ngô Hoàng P, sinh năm 1980. Địa chỉ: 205/1/106 L khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Thanh V, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Ngô Văn B, sinh năm 1944. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ngày 02/01/2023, bà Lê Thị N cho bà Ngô Thị Bạch Y mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01986/Tân Lợi, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất có 200m² là đất ở nông thôn, còn lại là cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, thời hạn mượn giấy 01 năm kể từ ngày 02/01/2023, mục đích mượn để có điều kiện vay tiền. Do bà N và bà Ngô Thị Bạch Y là mẹ con ruột nên bà N mới tin tưởng cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/01/2023, bà Ngô Thị Bạch Y đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810 (bản chính) của bà N cho mượn cho bà Trần Thị Đ1 (Thiếu 5 Chữ) để làm tin vay tiền của bà Đ1 trong khi đó con dâu bà Đ1 là bà Bùi Thị Ngọc Đ2 ký giấy nhận sổ đỏ của bà N.

Khi đến thời hạn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đến đòi thì bà Y nói có đưa sổ cho bà Đ1, bà Đ2 để vay tiền, bà Y đến trả tiền cho bà Đ1 để lấy sổ về để trả cho bà N nhưng bà Đ1 nói hiện nay bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Ánh N1. Do đó, bà Y không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ngô Thị Bạch Y, Trần Thị Đ1, bà Bùi Thị Ngọc Đ2, bà Trần Ánh N1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất có 200m² là đất ở nông thôn, còn lại là cây lâu năm. Bà N xác định không có nợ tiền của bà Trần Ánh N1, theo yêu cầu khởi kiện của bà N1 thì bà N không đồng ý. Bà N thừa nhận dấu vân tay và chữ Người viết trên các giấy vay tiền là của bà N nhưng bà N không biết chữ và trước đó bà N có nhờ bà N1 cầm vàng nên bà N1 kêu bà N lăn tay để giữ vàng thì bà N điểm chỉ chữ bà N không có vay tiền của ai. Bà N2 là con dâu của bà N nên bà N tin tưởng bà N2 nên bà N2 kêu lăn tay thì bà N làm chứ bà N không biết gì.

Đối với thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất có 200m² là đất ở nông thôn, còn lại là cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là bà N đứng tên thay cho con trai Ngô Hoàng P, sinh năm: 1980. Địa chỉ: 205/1/106 L khu phố B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Việc nhận chuyển nhượng là con trai bà N là người trả tiền nhưng bà N chỉ là người đứng tên, khi cho Ngô Thị Bạch Y mượn sổ đỏ thì P là người đưa sổ cho Y còn bà N là người đứng tên trên giấy cho mượn sổ.

Bị đơn bà Ngô Thị Bạch Y trình bày: Ngày 02/01/2023 bà Lê Thị N cho bà Ngô Thị Bạch Y mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01986/Tân Lợi, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất có 200m² là đất ở nông thôn, còn lại là cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, thời hạn mượn giấy 01 năm kể từ ngày 02/01/2023, mục đích mượn để có điều kiện vay tiền.

Bà N và bà Y là mẹ con ruột nên bà N mới tin tưởng cho mượn giấy, việc mượn sổ đỏ có làm giấy tay. Khoảng tháng 6 năm 2022, bà Y có vay của bà Trần Thị Đ1 số tiền là 140.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng, thời gian vay là tháng 9 năm 2023 là trả hết số tiền, mục đích vay là để làm ăn, việc vay này không có làm giấy tờ vay mà chỉ nói bằng miệng. Do bà Y chậm trả lãi theo thỏa thuận nên bà Trần Thị Đ1 có yêu cầu bà Y thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất ở nông thôn. Ngày 16/12/2022 (âm lịch) tức ngày 07/01/2023 dương lịch bà Y có đưa cho bà Đ1 (Thiếu 5 Chữ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người nhận là con dâu bà Đ1 là bà Bùi Thị Ngọc Đ2 ký nhận giấy. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị N. Bà Y liên hệ với bà Trần Thị Đ1 nhiều lần để trả số tiền vay là 140.000.000 đồng và lãi suất chưa trả từ ngày 30 tháng 4 năm 2023 cho đến khi trả để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Đ1 và bà Đ2 luôn né tránh bà Y không cho bà Y chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ1 nói đã cầm cho bà Trần Ánh N1. Do đó, hiện nay bà Y không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không trả cho bà N được.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y đang mượn thì bà Y đồng ý. Bà Y yêu cầu bà Trần Thị Đ1, bà Bùi Thị Ngọc Đ2, bà Trần Ánh N1 có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 26, diện tích 489m², loại đất ở nông thôn, bà Y chỉ nợ tiền vay của bà Đ1 nếu bà Đ1 có yêu cầu độc lập về khoản tiền vay thì bà Y chấp nhận trả cho bà Đ1 số tiền 140.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 30/4/2023 đến khi xét xử sơ thẩm nhưng bà Đ1 và những người đang giữ giấy chứng nhận phải trả lại cho bà N. Bà Y không yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1 trình bày: Bà Đ1 cho bà Ngô Thị Bạch Y mượn 200.000.000 đồng vào ngày 30/4/2022, sau đó bà Y có trả cho bà Đ1 được 60.000.000 đồng, hiện còn nợ 140.000.000 đồng, khi cho mượn tiền thì nghĩ lười xóm nên viết giấy nợ cũng đơn giản và các bên thỏa thuận bằng lời nói thời gian mượn 04 tháng nhưng đến thời hạn thỏa thuận bà Y không trả tiền mà kéo dài. Khi bà Y hỏi mượn tiền, bà Y lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà Y là bà Lê Thị N đưa cho bà Đ1 để làm tin, đảm bảo cho khoản vay. Bà Đ1 là người

trực tiếp đưa tiền cho bà Y, khi bà Y đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà Đ1 thì bà Đ1 không có ở nhà nên nhờ bà Bùi Thị Ngọc Đ2 là con gái bà Đ1 nhận thay, sau đó bà Đ2 đưa giấy chứng nhận của bà N cho bà Đ1 giữ. Sau đó bà Trần Ánh N1 cầm giấy vay tiền mà bà N viết với bà N1 với số tiền 140.000.000 đồng xin chuộc lại giấy trả tiền cho bà Đ1. Thấy vậy nên bà Đ1 đồng ý nhận của bà N1 140.000.000 đồng và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N cho bà N1. Theo yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà Đ1 không đồng ý vì bà Đ1 không có liên quan trong vụ này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc Đ2 trình bày: Bà Đ2 là con ruột của bà Trần Thị Đ1, bà Đ2 nghe bà Đ1 nói bà Y có mượn tiền và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N là mẹ của bà Y để làm tin đảm bảo cho số tiền vay. Do bà Đ1 bận đi đám nên nhờ bà Đ2 khi bà Y lên đưa giấy thì nhận dùm và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N cho mẹ bà Đ2 giữ. Theo yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà Đ2 không đồng ý vì bà Đ2 không có liên quan trong vụ này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Ánh N1 do ông Nguyễn Phước Đ3 đại diện trình bày: Bà N2 là con dâu của bà N. Bà Y nợ tiền của bà Đ1 và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đưa cho bà Đ1 để làm tin, đến hạn dù bà Đ1 đòi tiền nhiều lần nhưng bà Y không trả tiền nên bà N viết giấy nợ với bà N2, nói bà N2 trả cho bà Đ1 140.000.000 đồng tiền bà Y nợ bà Đ1 và tất cả các khoản nợ khác tổng cộng là 1,4 tỷ đồng, bà N đã viết giấy nợ cho bà N2 và bà N đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà N2 giữ để làm tin đảm bảo cho số tiền vay 1,4 tỷ đồng. Nay theo yêu cầu của bà N thì bà N2 cũng đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nhưng bà N phải trả tiền cho bà N2. Bà Nguyệt yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N trả cho bà N2 số tiền vốn vay còn nợ là 1.400.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày vay cho đến khi xét xử (tạm tính lãi từ ngày 22/10/2023 đến 22/11/2024 là 151.060.000 đồng). Tổng vốn và lãi tính đến ngày 22/11/2024 là 1.551.060.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng P trình bày: Nguồn gốc thửa đất bà N cho bà Y mượn để cầm là ông P đưa tiền cho bà N mua vì ông P là người thành phố không đứng tên đất nông nghiệp ở tỉnh được. Bà Y có hỏi ông P mượn giấy tầm 02 tháng trả, ông P có đến gặp bà Đ1 thương lượng trả tiền nhưng lúc đó bà Đ1 đã đưa giấy đỏ cho bà N2 trước đó. Do giấy đỏ bà N đứng tên nên bà Y mới viết giấy mượn giấy đỏ của bà N. Ông P có đến nhà bà Đ1 thỏa thuận xin chuộc lại giấy đỏ lúc đó tết dương lịch năm 2024, lúc đó bà Đ1 nói bà N2 đã chuộc rồi. Trước đó khoảng tháng 6 năm 2023 ông P có liên lạc với bà Đ1 là ông P sẽ thay mặt bà Y trả tiền cho bà Đ1 nhưng hiện tại chưa chuẩn bị thì ông P có hứa với bà Đ1 tầm 06 tháng nữa ông P sẽ thanh toán. Ngày 30/12/2023, bà N2 gửi qua ứng dụng zalo hai giấy nợ một giấy 600 triệu và một giấy 660 triệu và sổ đỏ của bà N, ông liên hệ hỏi bà N có ai đưa giấy cho bà N lẫn tay không thì bà N nói bà N2 chở bà N đi châm cứu về có ghé nhà ông T1 (Ngô Minh K) thì bà N2 cho bà N lẫn tay bốn tờ giấy khi đó không có ông K ở nhà. Ông P là con ruột của bà N, bà N2 là con dâu của bà N. Ngày 31/12/2023, ông P chở bà N ra nhà bà N2 để hỏi về các giấy nợ, bà N2 nói bốn giấy nợ kia cộng lại thành hai giấy nợ đã chụp cho ông P, ông P hỏi bà N có mượn tiền bà N2 không thì bà N nói chỉ cầm vàng không có vay tiền, ông P hỏi bà

N2 giấy cầm vàng thì bà N2 nói ngoài tiệm vàng, ra tiệm vàng thì tiệm không còn và bà N2 nói quanh co nên ông P chờ bà N đi về và để bà N đi khởi kiện nhờ pháp luật giải quyết. Không hiểu tại sao lâu lâu cứ có người đến nhà đưa giấy đòi nợ vợ chồng bà N thì vợ chồng bà N điện thoại cho ông P, ông P động viên vợ chồng bà N bình tĩnh chờ pháp luật giải quyết.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với bà Ngô Thị Bạch Y về việc tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị N đối với bà Trần Ánh N1 về việc tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Ánh N1 giao trả cho bà Lê Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/6/2019 cho bà Lê Thị N đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 489 m² loại đất trồng cây lâu năm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Ánh N1 đối với bà Lê Thị N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Lê Thị N phải trả cho bà Trần Ánh N1 1.516.587.000 đồng.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị N, bà Ngô Thị Bạch Y không phải chịu án phí.

Bà Trần Ánh N1 phải chịu 300.000 đồng án phí. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp ngày 04/12/2024 theo Biên lai số 0009363 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Tây Ninh). Hoàn trả cho bà N1 số tiền 28.966.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, 30/9/2025, nguyên đơn bà Lê Thị N làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ánh N1 buộc bà Lê Thị N trả số tiền vay là 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật là 0,83%/tháng tính từ thời hạn vay cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Lê Thị N do ông Nguyễn Văn Đ đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, trình bày cho rằng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N trả cho bà N1 số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi là không có căn cứ, bà N không có nhận tiền từ bà Ánh N1, bà N không biết chữ nên ký tên vào giấy tay theo yêu cầu của bà N1 chứ không ký tên và giấy tay vay tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Y chỉ thừa nhận có vay số tiền 140.000.000 đồng của bà Đ1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phước Đ3 đại diện cho bà Trần Ánh N1 trình bày có sự mâu thuẫn giữa các lời khai khi cho rằng, bà N vay tiền của người sau để trả tiền vay cho người vay tiền trước đó nhưng cũng không chứng minh được số tiền, phía bà N có yêu cầu đối chất với bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Các chứng cứ thể hiện không có việc bà N vay tiền của bà Ánh N1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà N1, chấp nhận kháng cáo của bà N, không buộc bà N phải trả số tiền 1.400.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh từ số tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ánh N1 do ông Nguyễn Phước Đ3 đại diện không rút đơn khởi kiện độc lập, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N, trình bày cho rằng, bà N1 là người đứng ra trả nợ thay cho bà N, do bà N là người nhận nợ từ khoản vay nợ của bà Y, bà Ánh N1 đứng ra trả nợ thay bà N do bà Ánh N1 là người giới thiệu việc vay tiền, bà N1 đã trả nợ nên yêu cầu bà N hoàn trả số tiền nợ từ số nợ của bà Y. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Ngô Hoàng P, ông Ngô Văn B là các con của bà N trình bày cho rằng, bà N không vay tiền nên không có trách nhiệm trả nợ, người trực tiếp vay tiền là bà Y, ông P và ông B không trực tiếp chứng kiến các giao dịch của bà N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N thấy rằng: Bà Lê Thị N không đồng ý thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng cùng tiền lãi cho bà Trần Ánh N1, tuy nhiên bà N xác định chữ ký và dấu vân tay trong các giấy vay tiền, giấy xác nhận ủy quyền, giấy nhận nợ đều là của bà N. Việc bà N cho rằng bản thân không biết chữ, ký tên và lấn tay do tin tưởng bà N1, không biết nội dung vay tiền là không có căn cứ, bởi bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà không biết chữ hoặc bị lừa dối, ép buộc khi xác lập các giao dịch. Đối với giấy xác nhận ủy quyền ngày 22/10/2023 những người làm chứng như bà Hồ Thị Kim T2, ông Nguyễn Phi H, ông Nguyễn Hoàng L đều xác định khi bàn bạc việc ủy quyền bà N biết thống nhất ký tên với sức khỏe bình thường không bị ai ép buộc.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện rõ quá trình vay tiền liên tục của bà N để trả nợ các khoản vay trước, việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N để làm tin cho các khoản vay, cũng như việc bà Trần Ánh N1 trực tiếp đứng ra thanh toán thay bà N số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà T vào ngày 22/11/2024. Việc thanh toán này có xác nhận của bà T và phù hợp với lời trình bày thống nhất của các bên.

Do bà N1 cam kết trả nợ thay nên ngày 22/6/2024 bà N1 yêu cầu bà N viết giấy nợ cho bà N1 1.400.000.000 đồng và bà N đồng ý “*có thể chấp quyền sử dụng đất số thửa 444 tờ bản đồ số 26 diện tích 489 m² nếu thanh toán đủ tiền vay trả quyền sử dụng đất lại*”. Các giấy vay tiền của bà N với những người trước thì sau khi trả hết tiền đã xé bỏ, bà N1 chỉ giữ bản phô tô nên không có bản chính cung cấp cho Tòa án, chỉ riêng giấy nợ của bà N1 ngày 22/6/2024 thì bà N1 giữ bản chính và đã cung cấp cho Tòa án.

Bà N cho rằng không vay tiền của bà N1 và không có nghĩa vụ trả nợ, thấy rằng thực tế bà N1 đã thanh toán thay cho bà N khoản tiền 1.400.000.000 đồng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N và theo như giấy nợ ngày 22/6/2024 bà N1 cung cấp và bà N cũng thừa nhận chữ ký và dấu vân tay trong giấy nhận nợ là của bà N. Như phân tích trên Bản án sơ thẩm buộc bà Lê Thị N phải trả cho bà Trần Ánh N1 1.516.587.000 đồng trong đó tiền gốc là 1.400.000.000 đồng và 116.587.000 đồng tiền lãi là phù hợp.

Về thủ tục tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thay đổi người bị kiện, dẫn đến việc thay đổi địa vị tố tụng của bà Trần Ánh N1 từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn. Tuy nhiên, trong phần đầu bản án sơ thẩm vẫn xác định bà Trần Ánh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Do đó, cần điều chỉnh địa vị tố tụng của bà Trần Ánh N1 thành bị đơn cho phù hợp với diễn biến và quyết định tại phiên tòa.

Từ những phân tích trên, 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 N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn bà Ngô Thị Bạch Y, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1, bà Bùi Thị Ngọc Đ2, bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Minh K, ông Ngô Thanh V vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Lê Thị N cho rằng đã cho bà Ngô Thị Bạch Y mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên để làm điều kiện vay tiền. Sau khi nhận giấy chứng nhận, bà Y đã sử dụng giấy này để bảo đảm cho các khoản vay của mình, dẫn đến việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được hoàn trả lại cho bà N theo thỏa thuận ban đầu. Trong quá trình giải quyết các khoản nợ phát sinh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N lần lượt được chuyển giao qua nhiều người để làm tin bảo đảm cho các khoản vay. Bà Trần Ánh N1 cho rằng, bà N1 đã trực tiếp đứng ra thanh toán thay cho bà N số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thanh toán, bà N1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm bảo đảm cho nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền đã trả thay.

[4] Do không thống nhất được việc hoàn trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Trần Ánh N1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà N phải hoàn trả số tiền đã vay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, chấp nhận yêu cầu đòi tiền của bà Ánh N1 với bà N nên bà N làm đơn kháng cáo.

[5] Về phạm vi và nội dung kháng cáo: bà Lê Thị N kháng cáo không thừa nhận có quan hệ vay tiền với bà Trần Ánh N1; bà N cho rằng việc ký tên, lăn tay trong các giấy vay tiền là do không biết chữ, bị lợi dụng quan hệ gia đình; yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải hoàn trả số tiền theo bản án sơ thẩm.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết; việc thụ lý, thu thập chứng cứ, lấy lời khai các đương sự và mở phiên tòa xét xử công khai nhìn chung được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ đã thay đổi người bị kiện, làm phát sinh yêu cầu đối với bà Trần Ánh N1 với tư cách bị đơn. Mặc dù vậy, trong phần mở đầu bản án sơ thẩm vẫn xác định bà Trần Ánh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác về địa vị tố tụng. Dù vậy, thực tế trong quá trình tố tụng, bà N1 đã tham gia đầy đủ với tư cách chủ thể có yêu cầu phản tố, được bảo đảm quyền trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ, tranh luận tại phiên tòa; bản án sơ thẩm cũng đã giải quyết đầy đủ yêu cầu phản tố của bà N1. Do đó, sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của các bên, không làm thay đổi bản chất vụ án nên không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[7] Xét kháng cáo của bà Lê Thị N không đồng ý với phần quyết định buộc bà N phải trả cho bà Trần Ánh N1 số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[7.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: toàn bộ các khoản vay tiền phát sinh trong giai đoạn từ năm 2022 đến năm 2024 đều xuất phát từ việc sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 444, tờ bản đồ số 26, đứng tên bà Lê Thị N làm tài sản bảo đảm trên thực tế để vay tiền. Chính từ việc sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, các bên cho vay mới đồng ý giao tiền với số lượng lớn; nếu không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N thì không phát sinh các giao dịch vay tiền nói trên.

[7.2] Mặc dù bà Lê Thị N cho rằng bà N không trực tiếp vay tiền, không trực tiếp nhận tiền và không biết chữ nên không nhận thức được nội dung các giấy vay tiền đã ký, điểm chỉ; tuy nhiên, qua xem xét toàn bộ diễn biến vụ việc, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bà N là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, đồng thời là người biết và đồng ý cho các bên sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho việc vay tiền nhằm xử lý các khoản nợ phát sinh từ gia đình. Việc bà N ký tên, điểm chỉ vào giấy vay tiền ngày 22/10/2023 thể hiện số tiền vay 1.400.000.000 đồng, giấy xác nhận ủy quyền cho ông Ngô Minh K là cháu nội của bà N để vay tiền trả khoản vay của bà Ngô Thị Bạch Y, giấy tay mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Bạch Y, dù với bất kỳ lý do gì, đã tạo điều kiện pháp lý và thực tế để các khoản vay được thực hiện.

[7.3] Đối với việc bà Trần Ánh N1 đã trả số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là sự kiện thực tế không có tranh chấp giữa các bên. Việc bà N1 bỏ tiền ra thanh toán khoản nợ nêu trên là nhằm mục đích trực tiếp chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N, qua đó bảo toàn quyền sử dụng đất của bà N, tránh nguy cơ bị xử lý tài sản. Như vậy, bà N là người hưởng lợi trực tiếp từ việc bà N1 thanh toán khoản tiền 1.400.000.000 đồng không phụ thuộc vào việc bà N có trực tiếp nhận tiền vay hay không.

Theo quy định của Bộ luật Dân sự, trong trường hợp một người thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh từ tài sản của người khác, làm phát sinh lợi ích trực tiếp cho người có tài sản, thì người hưởng lợi có nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền đã được chi trả. Việc bà N1 thanh toán toàn bộ số tiền 1.400.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả của bà N đối với bà N1.

[8] Đối với lập luận cho rằng không tồn tại hợp đồng vay tiền giữa bà N và bà N1: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, trong vụ án này, việc xác định bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.400.000.000 đồng không chỉ căn cứ vào hình thức của hợp đồng vay, mà còn căn cứ vào bản chất quan hệ pháp luật và hậu quả pháp lý của việc sử dụng tài sản đứng tên bà N để phát sinh nghĩa vụ tài chính. Việc bà N cho rằng mình không biết chữ, không hiểu nội dung giấy tờ đã ký, trong khi không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị lừa dối hoặc cưỡng ép theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự, là chưa đủ cơ sở để phủ nhận toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh từ tài sản của mình.

[9] Về lãi suất: Mặc dù nghĩa vụ của bà Lê Thị N phát sinh từ việc bà Trần Ánh N1 thanh toán khoản tiền 1.400.000.000 đồng nhằm chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N, tuy nhiên giữa bà N và bà N1 đã xác lập nghĩa vụ hoàn trả bằng giấy nhận nợ, trong đó có thỏa thuận về thời hạn trả. Do bà N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đúng hạn nên phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[10] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị N có yêu cầu Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị T đồng thời cho tiến hành đối chất giữa các bên. Tuy nhiên bà T, bà Ánh N1 đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ. Bà Nguyễn Thị T có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng gửi đến Tòa án vào ngày 18/8/2025; bà Ngô Thị Bạch Y là con ruột của bà N là người đứng ra mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền cũng xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp trong đó có Tòa án cấp phúc thẩm, nên Tòa án cũng không thể cho các bên đối chất với nhau. Bà N kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới nên cũng không có cơ sở xem xét kháng cáo mà cần bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bà N là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên xem xét cho bà N được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với bà Ngô Thị Bạch Y về việc tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị N đối với bà Trần Ánh N1 về việc tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Ánh N1 giao trả cho bà Lê Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 321810 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/6/2019 cho bà Lê Thị N đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 489 m² loại đất trồng cây lâu năm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Ánh N1 đối với bà Lê Thị N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Lê Thị N phải trả cho bà Trần Ánh N1 số tiền 1.516.587.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: miễn án phí cho bà Lê Thị N.

Bà Ngô Thị Bạch Y không phải chịu án phí.

Bà Trần Ánh N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp theo Biên lai số 0009363 ngày 04/12/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Tây Ninh). Hoàn trả cho bà N1 số tiền 28.966.000 đồng.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Kim Nga