

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 81/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 01 - 2026

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở QSD đất và đòi lại giấy chứng nhận QSD đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Long Châu

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Ông Nguyễn Đình Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Vũ Thị Hồng Uyên  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 665/2025/TLPT-DS ngày 04/12/2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 665/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 97/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lý Đặng Kiều T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: A, khu phố T, phường B (phường T, thành phố B), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hương G, sinh năm 1994.

Địa chỉ: J, đường N, khu phố B, phường T (phường B, thành phố B), tỉnh Đồng Nai (Theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2025).

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1981, Công ty L2 – Chi nhánh Đ.

**- Bị đơn:** Bà Bùi Ngọc Huỳnh A, sinh năm 1981.

Địa chỉ: E khu phố N, phường T (phường H, thành phố B), tỉnh Đồng Nai.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1972, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ liên hệ: Số A, chung cư T, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Trung N1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: K, khu phố B, phường B (phường B, thành phố B), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Khu phố E, phường T, tỉnh Đồng Nai (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/10/2025).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Huỳnh Mẫn K, sinh năm 1986 Công ty L2 – Chi nhánh Đ.

2. Ông Đinh Tú A1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: E khu phố N, phường T (phường H, thành phố B), tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Ngọc Huỳnh A.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Bà T, ông G, ông T1, Luật sư N, Luật sư H và Luật sư K có mặt tại phiên tòa).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Tại đơn khởi kiện và bản tự khai đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trương Lê Minh T2 trình bày:*

Bà Lý Đặng Kiều T và ông Lê Trung N1 đăng ký kết hôn vào năm 2008 tại Ủy ban nhân dân phường B, quá trình chung sống đến ngày 29/5/2015 mẹ bà T là bà Đặng Thị Bạch T3 sinh năm 1953 ngụ tại A, khu phố C, phường T, thành phố B có tặng cho riêng bà thừa đất số 128 tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T thành phố B, tỉnh Đồng Nai, việc tặng cho được Văn phòng C chứng thực, sau đó bà T đã nộp hồ sơ đăng bộ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh B, ngày 16/6/2015 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh B chấp nhận cho bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thừa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Thời gian gần đây bà T được bà Bùi Ngọc Huỳnh A thông báo rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thừa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do bà Huỳnh A đang cầm giữ vì chồng bà T là ông Lê Trung N1 đã mang cầm cố cho bà Huỳnh A để vay số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Việc ông N1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T đi cầm cố cho bà Bùi Ngọc Huỳnh A bà T hoàn toàn không biết và ông N1 cũng không mang tiền về nhà để sử dụng vào mục đích sinh hoạt gia đình. Bà T và ông Lê Trung N1 tuy là vợ chồng nhưng độc lập tài chính từ khi mới đăng ký kết hôn. Bà T xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng của bà có được do việc tặng cho riêng của mẹ bà T cho bà T.

Nay bà yêu cầu bà Bùi Ngọc Huỳnh A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do bà Huỳnh A đang cầm giữ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Ngọc Huỳnh A bà không đồng ý vì đây là nợ riêng của ông Lê Trung N1. Việc ông N1 mượn tiền bà Huỳnh A hay ông Đinh Tú A1 bà hoàn toàn không biết và cũng không sử dụng số tiền này.

Về án phí, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Tại đơn yêu cầu phản và quá trình giải quyết vụ án bà Bùi Ngọc Huỳnh A trình bày:*

Bà Lý Đặng Kiều T là vợ của ông Lê Trung N1, ông N1 thỏa thuận vay tiền của bà với số tiền là 1.700.000.000 đồng vào ngày 01/01/2023, hẹn sau 2 tháng trả, do quen nên bà không tính lãi. Khi vay ông N1 đã thế chấp 01 “sổ đỏ” đứng tên bà T, với cam kết đây là tài sản chung của vợ chồng ông N1, bà T được bà T đưa để thế chấp vay.

Bà đã giúp đỡ vợ chồng ông N1, bà T trong lúc khó khăn, vậy mà nay hai vợ chồng lại dùng thủ đoạn nhằm không trả nợ cho bà. Sở là do chồng bà T tự thế chấp giao cho bà để bảo đảm trả nợ; bà không biết đất của bà T, ông N1 ở đâu. Việc bà T kiện bà cản trở sử dụng thì bà cho rằng bà T đã cố tình nhằm lẫn khi có yêu cầu này, rõ là một yêu cầu vừa không hợp tình, vừa không hợp lý.

Thực tế bà không hề cản trở quyền sử dụng đất của bà T, đất vẫn do vợ chồng bà T và ông N1 trực tiếp quản lý, sử dụng, bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hậu quả của giao dịch vay hợp pháp với ông N1 không phải là chiếm giữ trái phép.

Bà T khai rằng ông N1 đã tự ý lấy sổ đỏ của bà mang đi thế chấp vay 1.700.000.000 đồng. Nếu điều này có thật, lỗi thuộc về chính bà T do không quản lý tài sản để cho chồng mang đi thế chấp hậu quả phát sinh là khoản nợ chưa trả và theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014, điểm c khoản 1 Điều 142 Bộ Luật dân sự 2015, bà T phải liên đới chịu trách nhiệm cùng ông N1. Hơn nữa, nếu thật sự bị trộm sổ, quan hệ tranh chấp phải là giữa bà T và ông N1, không thể là giữa bà T và bà người cho vay ngay tình. Ông N1 lấy trộm sổ của bà T thì ông N1 phải là người trả cho bà T, bà T đòi bà là không đúng. Do đó, nguyên đơn đã xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, kiện sai

đối tượng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố, khoản vay là có thật giao dịch hợp pháp, ông Lê Trung N1 trực tiếp giao dịch vay tiền, giao nhận giấy tờ với bà vay mượn có chứng cứ rõ ràng, hoàn toàn tự nguyện. Khoản vay phục vụ nhu cầu chung của gia đình trong thời gian vay (cả hai cùng đi du lịch Nhật, xây dựng nhà riêng tại KDC P, phường H, và cho con du học...), ông N1 nhiều lần chuyển tiền cho bà T, vợ chồng còn cùng sử dụng chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh tài chính cho chuyến đi N, điều này chứng minh khoản vay đã phục vụ lợi ích chung nên theo luật nên cả ông N1 và bà T phải cùng chịu trách nhiệm trả nợ. Việc bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là biện pháp bảo đảm khi nghĩa vụ được thanh toán đầy đủ để hoàn trả giấy theo đúng quy định pháp luật.

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà buộc bà L Đặng Kiều T phải có trách nhiệm liên đới với chồng là ông Lê Trung N1 trả nợ vay cho bà theo giấy vay tiền ngày 01/01/2023, cùng tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ Luật Dân sự 2015; cụ thể số tiền phải trả (tạm tính đến ngày 15/9/2025) là 2.564.000.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi là 864.000.000 đồng). Ngoài ra, đề nghị Tòa án tuyên buộc bà L Đặng Kiều T và ông Lê Trung N1 còn phải liên đới tiếp tục trả tiền lãi cho Bùi Ngọc Huỳnh A kể từ ngày tiếp theo của ngày 16/9/2025 cho đến khi trả xong số tiền nợ vay 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*1. Ông Lê Trung N1 trình bày:*

Ông quen biết với bà Bùi Ngọc Huỳnh A qua chồng của bà là ông Đinh Tú A1 vào thời điểm năm 2015, đến tháng 11/2020 ông có vay của bà Huỳnh A số tiền là 500.000.000 đồng, có thể chấp cho bà một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 212, tờ bản đồ số 34, có diện tích là 9.223m<sup>2</sup>, tại thị xã B, tỉnh Bình Phước do ông đứng tên, sau đó 04 tháng (tháng 3/2021) ông có mượn thêm 400.000.000 đồng của bà Huỳnh Anh .

Khoảng tháng 8/2021 ông có mượn thêm của bà Huỳnh A 400.000.000 đồng, lần này ông rút lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 212, tờ bản đồ số 34 và thế chấp lại cho bà Huỳnh A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 34, tại xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước do ông đứng tên. Đến khoảng tháng 9/2022 ông rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 34, đồng thời thế chấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do bà Lý Đặng Kiều T (là vợ ông) đứng tên để vay thêm số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng cộng ông vay của bà Bùi Ngọc Huỳnh A số tiền là 1.700.000.000 đồng, lãi suất vay được hai bên thỏa thuận là 5%/1 tháng, ông đã thực hiện thanh toán lãi suất cho bà Huỳnh A đầy đủ cho đến đầu tháng 3/2023.

Việc cầm cố thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ ông là bà Lý Đặng Kiều T để vay mượn tiền của bà Bùi Ngọc Huỳnh A, vợ ông (bà Lý Đặng Kiều T) không hề hay biết, số tiền vay mượn ông sử dụng vào việc tiêu xài cá nhân.

Việc giao dịch tiền bạc thì ông Đinh Tú A1 giao tiền cho ông, ông Đinh Tú A1 yêu cầu ông viết giấy nợ với vợ là bà Bùi Ngọc Huỳnh A sau. Khi vay nợ, ông Tú A1 yêu cầu ông trả lãi qua các số tài khoản 1002358801 và 2266882268. Ông đã thực hiện việc chuyển khoản trả tiền lãi cho ông Đinh Tú A1 từ ngày 02/3/2021 đến ngày 08/3/2023 với tổng số tiền là 831.400.000 đồng. Tổng số tiền ông nhận từ ông Đinh Tú A1 qua nhiều lần (05 lần) là 1.700.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 3% hay 5% ông không nhớ chính xác, số tiền ông trả lãi ông không yêu cầu trừ vào nợ gốc.

Đối với số tiền 1.700.000.000 đồng ông vay của vợ chồng ông Đinh Tú A1 kể từ thời điểm cuối năm 2020, tại thời điểm này ông có thế chấp cho vợ chồng ông Đinh Tú A1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Bình Phước các giấy này đứng tên ông và là tài sản riêng của ông. Thời gian sau do có người muốn mua các lô đất tại đây nên ông đã bàn bạc với vợ chồng ông Tú A1 và bà Huỳnh A rút các sổ đỏ này ra để đưa sổ đỏ đứng tên vợ ông vào thế các sổ nói trên. Việc lấy sổ đỏ của vợ ông là Lý Đặng Kiều T để thế cho các sổ khác vợ ông không biết.

Ông xác định khoản vay 1.700.000.000 đồng đối với vợ chồng ông Đinh Tú A1 là nợ riêng của ông. Ông sử dụng số tiền này vào mục đích tiêu xài cá nhân vợ ông không hề biết về số tiền nợ này. Ông đồng ý trả cho vợ chồng bà Bùi Ngọc Huỳnh A và ông Đinh Tú A2 số tiền tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông N1 đồng ý thanh toán cho bà Bùi Ngọc Huỳnh A số tiền gốc và lãi tính tới ngày 15/9/2025 2.564.000.000 đồng. Trong đó tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi là 864.000.000 đồng và ông không đồng ý yêu cầu của bà Huỳnh A trong việc buộc bà Lý Đặng Kiều T liên đới trả tiền cùng ông N1.

## *2. Ông Đinh Tú A1 trình bày:*

Ông đồng ý với tất cả ý kiến của bà Bùi Ngọc Huỳnh A, ý kiến của bà Bùi Ngọc Huỳnh A cũng là ý kiến của ông, ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 184, Điều 203, khoản 1 Điều 207, Điều 220, Điều 228, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013,

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L Đặng Kiều T đối với bà Bùi Ngọc Huỳnh A.

Buộc bà Bùi Ngọc Huỳnh A phải trả lại cho bà L Đặng Kiều T 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai ngày 16/6/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cấp cho bà L Đặng Kiều T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Ngọc Huỳnh A:

Buộc ông Lê Trung N1 phải có trách nhiệm trả cho bà Bùi Ngọc Huỳnh A số tiền 2.564.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu đồng) (trong đó nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 02/3/2023 tạm tính đến ngày 15/9/2025 là 864.000.000 đồng). Kể từ ngày 16/09/2025 ông N1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi trên số dư nợ gốc theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Ngọc Huỳnh A về việc buộc bà L Đặng Kiều T phải liên đới trả số tiền: 2.564.000.000 đồng với ông Lê Trung N1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 22/9/2025, bà Bùi Ngọc Huỳnh A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Ngọc Huỳnh A, buộc bà L Đặng Kiều T và ông Lê Trung N1 phải liên đới trả nợ gốc và lãi cho bà Huỳnh Anh .

- Ngày 15/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 134/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Căn cứ đơn khởi kiện, trình bày của bà T và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm cho thấy trước khi khởi kiện, bà T đã biết rõ người lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm khởi kiện, bà T và ông N1 vẫn đang chung sống với nhau. Do đó, việc khởi kiện có sự bàn bạc, thống nhất giữa bà T và ông N1, mặc dù tại phiên tòa không có sự thừa nhận, qua việc chỉ ủy quyền cho một người tham gia tố tụng, từ đó cho thấy có vi phạm quy định về đại diện.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh A, qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không cần phải chứng minh thêm, bởi chính nguyên đơn và ông Nghĩa L1 vợ chồng có giao dịch chuyển khoản qua lại liên tục trong thời gian sử dụng tiền vay. Ngoài việc trình bày tại cấp sơ thẩm, thể hiện đây là tài sản chung của ông N1 và bà T, việc nguyên đơn cho rằng độc lập tài chính không có căn cứ.

Đối với khoản vay ông N1 không có tranh chấp và lãi suất nên phát sinh

trách nhiệm liên đới. Bà T cho rằng đây là trách nhiệm độc lập, tuy nhiên qua các chứng cứ đã thể hiện rõ gồm các chứng từ giao dịch, chuyển khoản giữa các bên và việc hình thành tài sản chung.

Tại phiên tòa bà Huỳnh A có bổ sung văn bản trình bày ý kiến, kèm theo chứng cứ đối với việc mua hai chiếc xe (bản photo) trong thời gian vay, cần được thu thập, xác minh để làm rõ. Việc chuyển khoản, đi du lịch và sử dụng tiền vay cho mục đích gia đình. Cụ thể, ngày 14/12/2022 ông N1 chuyển cho bà T số tiền 71.000.000 đồng, ngày 14/02/2022 chuyển tiền để làm nhà, tiền đặt cọc mua nhà... sau đó ông N1, bà T đã chuyển nhượng nhà cho ông D vào ngày 07/6/2023.

Ngoài ra, ông N1 chuyển tiền đóng học phí cho con, chuyển tiền cho bà T mua kính cho con... có danh sách tổng hợp khoảng 90 lần từ tháng 9/2021 đến tháng 5/2025 với tổng số tiền là 1.935.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xem xét yêu cầu phản tố của bà Huỳnh A để xét xử lại theo quy định.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự đối với bà T, bà Huỳnh A và ông Nghĩa L1 phù hợp với quy định pháp luật. Theo nội dung đơn kháng cáo, bà Huỳnh A cho rằng ông Nghĩa L1 chủ thể xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, bà Huỳnh A không thể là bị đơn trong vụ án dân sự là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc bà Huỳnh A chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà T, việc xác định bà Huỳnh A là bị đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Ông T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, vừa là đại diện theo ủy quyền của ông N1 không vi phạm khoản 1 và khoản 2 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quy định này chỉ áp dụng nhằm hạn chế việc một chủ thể đại diện cho nhiều đương sự có quyền, lợi ích hợp pháp đối lập nhau trong cùng vụ án dân sự.

Cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án, bà Huỳnh A cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ như việc đi du lịch, bán căn nhà là tài sản chung của vợ chồng, căn cứ Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự, tài liệu chỉ được xem là chứng cứ khi có liên quan trực tiếp đến vụ án. Việc không triệu tập bà T3 tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật, bà T3 chỉ có lời khai, hỗ trợ chi phí sinh hoạt cho gia đình nguyên đơn, không là đồng sở hữu quyền sử dụng đất của bà T, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T3.

Diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng hợp pháp của bà T, được hình thành từ giao dịch tặng cho và đã đăng ký đúng trình tự pháp luật, bà T là người duy nhất đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Viện kiểm sát không xuất trình được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh việc thế chấp, chuyển

dịch hoặc ủy quyền hợp pháp đối với thửa đất, cấp sơ thẩm bảo vệ quyền sử dụng đất của bà T là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “làm tin” theo quy định được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký, nên việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp. Bản án sơ thẩm buộc chấm dứt hành vi cản trở và hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự.

Không có căn cứ xác lập nghĩa vụ liên đới của bà T, trong vụ án không có chứng cứ, chứng minh khoản vay phục vụ nhu cầu thiết yếu của gia đình, không có thỏa thuận, trong khi kháng nghị của Viện kiểm sát vượt quá giới hạn của Luật Hôn nhân và gia đình.

Kháng nghị của Viện kiểm sát không làm thay đổi bản chất vụ án, không đưa ra được tình tiết mới, chứng cứ mới sẽ dẫn đến việc hợp pháp hóa hành vi chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phát sinh rủi ro pháp lý cho người không có lỗi và làm sai lệch bản chất giao dịch dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện kiểm sát, bác kháng cáo của bà Huỳnh A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đối với chứng cứ do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, hai giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô chỉ là bản photo, theo quy định của pháp luật tố tụng, chứng cứ phải được giao nộp, xem xét và công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên không đủ điều kiện xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Viện kiểm sát cho rằng việc ông T2 được ủy quyền đại diện cho ông N1 và bà T có quyền lợi đối lập, quyền lợi đối lập cần được phân biệt giữa đối lập có xung đột và đối lập không có xung đột. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 đã thay đổi tư cách từ đại diện theo ủy quyền của bà T sang người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, nên việc ông T2 đại diện cho các đương sự là phù hợp quy định pháp luật.

Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ là không có căn cứ và mang tính phiến diện, tranh chấp giữa bà T, ông N1 và bà Huỳnh A không liên quan đến bà T3. Bà T3 đã có lời khai về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T, việc bà T đi du lịch cũng không liên quan đến bà T3. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa bà T3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cần phải thu thập chứng cứ chứng minh số tiền hàng tháng bà T3 gửi cho bà T là 100.000.000 đồng là không cần thiết, làm phức tạp vụ án, bởi bà T3 đã có lời khai cho tiền để phục vụ chi phí sinh hoạt và nội dung này được bà T, ông N1 thừa nhận, không làm thay đổi bản chất vụ án.

Đối với ý kiến của luật sư bị đơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T, bà Huỳnh A biết rõ vì có cập nhật tại trang đăng ký biến động cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định pháp luật.

Không có chứng cứ chứng minh việc ông N1 sử dụng tiền vay 1.700.000.000 đồng của bà Huỳnh A để đi du lịch, phục vụ sinh hoạt gia đình, sử dụng góp vốn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về tạm ứng án phí đương sự phải nộp, việc Tòa án yêu cầu đương sự nộp tối thiểu 50% hoặc 100% tiền tạm ứng án phí là phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và của ông N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lý Đặng Kiều T khởi kiện yêu cầu bà Bùi Ngọc Huỳnh A phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thửa 128, tờ bản đồ số 22, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bị đơn bà Bùi Ngọc Huỳnh A có yêu cầu phản tố về việc buộc bà T cùng ông Lê Trung N1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 2.564.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 1.700.000.000 đồng, tiền lãi 864.000.000 đồng).

Bà T cho rằng thửa đất trên bà được bà Đặng Thị Bạch T3 tặng cho và đây là tài sản riêng của bà, chồng bà ông N1 mang đi cầm cố cho bà Huỳnh A để vay tiền bà hoàn toàn không biết, vợ chồng bà độc lập về tài chính bà không liên quan đến khoản nợ mà ông N1 vay của bà Huỳnh Anh . Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T và trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghĩa L1 hoàn toàn đối lập nhau. Quá trình giải quyết tại Tòa án bà T và ông N1 đều ủy quyền cho ông Trương Lê Minh T2 là trái với quy định tại Điều 87 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại bản tự khai ngày 27/11/2024 ông N1 xác định có vay của bà Huỳnh A số tiền 1.700.000.000 đồng, vay là do nhu cầu cần vốn làm ăn và để tiêu xài cá nhân, bà T thì cho rằng vợ chồng bà từ khi kết hôn đến nay (năm 2007, năm 2015 ly thân), kinh tế độc lập, ông N1 làm được tiền tự tiêu xài, còn bà tự kiếm tiền nuôi con và được mẹ của bà Đặng Thị Bạch T3 chu cấp. Bị đơn Huỳnh A trình bày, ông N1 vay tiền về để lo cho gia đình như cùng bà T đi du lịch tại N, xây nhà, lo cho con ăn học, các sao kê tài khoản ngân hàng do bà T và ông N1 cung cấp phần nào đã chứng minh việc hai vợ chồng bà T, ông N1 không độc lập tài chính, chính ông N1 cũng đã xác nhận vay tiền của bà Huỳnh A là do cần vốn làm ăn.

Cấp sơ thẩm không thu thập thông tin xuất nhập cảnh năm 2023, sửa chữa

nhà, đóng tiền học cho con... chỉ dựa vào lời khai của bà T về việc bà T và ông N1 độc lập về tài chính, để không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà T phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông N1 thanh toán trả nợ gốc và lãi cho bà Huỳnh Anh .

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Ngọc Huỳnh A, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Bùi Ngọc Huỳnh A kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Lý Đặng Kiều T khởi kiện yêu cầu bà Bùi Ngọc Huỳnh A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 660866 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 167,6m<sup>2</sup>, tại phường T, thành phố B là tài sản riêng của bà có được do việc tặng cho riêng của mẹ bà cho bà.

[2.2] Bà Bùi Ngọc Huỳnh A có yêu cầu phản tố, buộc bà L Đặng Kiều T cùng ông Lê Trung N1 phải có trách nhiệm trả nợ, bà không đồng ý đây là nợ riêng của ông Lê Trung N1. Việc ông N1 vay tiền của bà là để phục vụ nhu cầu chung của gia đình như cả hai cùng đi du lịch Nhật, xây dựng nhà riêng tại KDC P, phường H, và cho con du học..., ông N1 nhiều lần chuyển tiền cho bà T, vợ chồng ông N1 còn cùng sử dụng chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh tài chính cho chuyến đi N.

[3] Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 đối lập nhau. Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Những người sau đây không được làm người đại diện theo pháp luật:*

a) *Nếu họ cũng là đương sự trong cùng một vụ việc với người được đại diện mà quyền và lợi ích hợp pháp của họ đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện;*

b) *Nếu họ đang là người đại diện theo pháp luật trong tố tụng dân sự cho một đương sự khác mà quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đó đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện trong cùng một vụ việc.*

Quy định tại khoản 1 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Kiều T và ông N1 đều ủy quyền cho ông Trương Lê Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền, bà T ủy quyền cho ông T2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2023, ông N1 ủy quyền cho ông T2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/11/2024, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/9/2025, ông T2 thay đổi tư cách từ người đại diện theo ủy quyền của bà T thành người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T (BL 07, 77).

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ông Trương Lê Minh T2 vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà T, vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nghĩa L1 vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về việc thu thập tài liệu chứng cứ, bị đơn bà Huỳnh A có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu buộc bà T phải có trách nhiệm liên đới với chồng là ông N1 trả nợ vay cho bà theo giấy vay tiền ngày 01/01/2023, cùng tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ Luật Dân sự 2015; cụ thể số tiền phải trả 2.564.000.000 đồng (tạm tính đến ngày 15/9/2025) (trong đó tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi 864.000.000 đồng).

Yêu cầu bà T và ông N1 còn phải liên đới tiếp tục trả tiền lãi cho bà Huỳnh A kể từ ngày tiếp theo từ ngày 16/9/2025 cho đến khi trả xong số tiền nợ vay 1.700.000.000 đồng.

[4.1] Bà Huỳnh A trình bày, ông N1 vay tiền của bà là để phục vụ nhu cầu chung của gia đình như cả hai cùng đi du lịch Nhật, xây dựng nhà riêng tại KDC P, phường H, và cho con du học..., ông N1 nhiều lần chuyển tiền cho bà T, vợ chồng ông N1 còn cùng sử dụng chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh tài chính cho chuyến đi N, điều này chứng minh khoản vay đã phục vụ lợi ích chung, nên ông N1 và bà T phải cùng chịu trách nhiệm trả nợ. Bà Huỳnh A cung cấp các sao kê tài khoản ngân hàng việc chuyển tiền giữa ông N1 và bà T, chứng minh việc hai vợ chồng ông N1, bà T không độc lập về tài chính.

[4.2] Ông N1 trình bày ông có vay của bà Huỳnh A tổng số tiền 1.700.000.000 đồng, lý do vay là do nhu cầu cần vốn làm ăn và tiêu xài cá nhân, vợ ông không hề biết về số tiền nợ này. Việc ông lấy sổ đỏ của vợ ông bà T để thế chấp cho bà Huỳnh A thì vợ ông không biết (BL 72).

[4.3] Bà T trình bày, vợ chồng ông, bà độc lập tài chính từ khi kết hôn (năm 2007) đến nay (năm 2015 ly thân), ông N1 làm được tiền tự tiêu xài, còn bà tự kiếm tiền nuôi con và được mẹ của bà là bà Đặng Thị Bạch T3 chu cấp 100.000.000 đồng/tháng.

Việc Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đối với quá trình chung sống, thông tin xuất nhập cảnh năm 2023 của vợ chồng ông N1, bà T để xác định khoản vay của ông N1 có phải dùng vào việc đi du lịch, sửa chữa nhà, đóng tiền học cho con,... như bị đơn trình bày. Bị đơn bà Huỳnh A có yêu cầu phản tố đối với khoản nợ vay số tiền 1.700.000.000 đồng, yêu cầu bà T và ông N1 còn phải liên đới tiếp tục trả tiền lãi cho bà Huỳnh A kể từ ngày tiếp theo từ

ngày 16/9/2025 cho đến khi trả xong số tiền nợ vay 1.700.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm có xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nhưng không có áp dụng điều luật để giải quyết.

[5] Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai giải quyết lại theo quy định.

[6] Về án phí: Kháng cáo của bà Bùi Ngọc Huỳnh A được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn bà L Đặng Kiều T với bị đơn bà Bùi Ngọc Huỳnh A.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Bùi Ngọc Huỳnh A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0008153 ngày 14/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng được hoàn trả lại cho bà Bùi Ngọc Huỳnh A.

Số tiền chi phí tố tụng và tạm ứng án phí sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 1- Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Đồng Nai;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Long Châu**