

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 109/2025/DS-PT
Ngày: 03 - 9 - 2025
V/v tranh chấp về hợp đồng vay
tài sản, tranh chấp về yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hiệp

Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Trường - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị M, sinh năm 1962, địa chỉ: Số nhà A đường B, khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Số nhà A, Đường B, khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà M: Ông Lương Văn M1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà A đường B, khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (Văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2025); có mặt.

- **Bị đơn:** Bà La Thị N, sinh năm 1969, địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định); có mặt.

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

+ Ông Lương Văn M1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà A đường B, khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Số nhà A, Đường B, khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định); có mặt.

+ Ông Võ Văn L, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn L: Bà La Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định). (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2022); có mặt.

+ Bà La Thị L1, sinh năm 1965, địa chỉ: Xóm B, thôn T, xã K, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Xóm B, thôn T, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 và bà Đinh Thị V, sinh năm 1969, cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định); vắng mặt.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Xuân L2, sinh năm 1986 và bà Đoàn Thị Thanh D, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Thôn K, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Thôn K, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định); vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Võ Thị C, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà La Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày:*

Trước đây, bà N có mượn của bà nhiều lần với tổng số tiền là 184.000.000 đồng. Năm 2010, bà N đã bán cho bà một thửa đất ở H để trừ nợ 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại, vợ chồng bà đã viết giấy ngày 27/11/2010 để xác định số nợ còn lại và không tính lãi từ ngày viết giấy. Vì bà N nói vay cho chị là bà L1 nên chồng bà đã ghi tên bà L1 nhằm mục đích để bà N có giấy tờ đòi lại tiền của bà L1. Vì bà N không trả nợ nên năm 2015 bà có kiện bà N tại Tòa án. Khi Tòa án gọi lên làm việc, bà N đã thống nhất số nợ, con gái bà N ghi lại giấy mượn tiền ngày 16/3/2015, bà N thống nhất ký giấy mượn tiền này với số tiền 84.000.000 đồng, hẹn trả mỗi tháng 1.000.000 đồng, nếu khó khăn thì trả mỗi tháng 500.000 đồng nhưng bà N không trả. Nay bà yêu cầu bà N trả cho bà số tiền còn nợ là 84.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác. Bà M khẳng định bà L1 không có mượn tiền của bà mà là bà N trực tiếp đến vay tiền và nói vay cho chị là bà L1. Bà M yêu cầu bà N phải trả tiền cho bà.

- *Bị đơn bà La Thị N trình bày:*

Chị của bà là bà L1 có vay tiền của bà M, có thể chấp sổ đỏ tên La D1 (cha của bà). Khi bà L1 đi tù, năm 2010, bà M gặp bà nói là bà L1 vay tiền, nợ gốc lãi 100.000.000 đồng. Để lấy lại sổ đỏ của gia đình cho mẹ nên bà đã dùng thửa đất tại H của vợ chồng bà để thế cho bà M để bà M trả lại sổ đỏ cho mẹ bà.

Hai bên đã thỏa thuận và vợ chồng bà M đã viết cho bà giấy xác nhận ngày 27/11/2010 nhưng vợ chồng bà không đồng ý. Vì bà M nói bà L1 nợ 100.000.000 đồng nhưng lại ghi 84.000.000 đồng. Do vợ chồng bà M hăm dọa bà, đang giữ cả sổ đỏ của mẹ bà và của vợ chồng bà nên bà đành chấp nhận. Năm 2015, bà nhận được giấy gọi của Tòa án. Khi bà lên Tòa án cùng với con gái Võ Thị C, bà đã không chấp nhận nợ tiền và xin để về tìm giấy tờ đã trả thay cho bà L1. Nhưng Thẩm phán H và bà M ép bà phải trả nợ, sau đó gọi bà C vào và đọc từng chữ bảo bà C ghi rồi bắt bà ký vào giấy nợ. Khi về nhà bà đã tìm được tờ giấy ngày 27/11/2010 nhưng khi đem bản photo lên thì ông H không nhận. Từ đó đến nay Tòa án nhiều lần triệu tập bà đến trả tiền cho bà M. Do bà nhớ là trước đây đã đứng ra trả nợ giúp cho bà L1 84.000.000 đồng nên mới ký tên vào giấy mượn tiền ngày 16/3/2015. Bà yêu cầu bà M đưa ra các giấy nợ để chứng minh là bà có mượn tiền của bà M chứ không thể căn cứ vào giấy mượn tiền ngày 16/3/2015 mà bà M đã ép con gái bà ghi để bắt bà trả nợ. Bà không nợ bà M nên không đồng ý trả theo yêu cầu của bà M. Bà đã có đơn rút yêu cầu phản tố đối với bà M và vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu này, không có thay đổi gì. Giấy xác nhận ngày 27/11/2010 là vợ chồng bà M ghi xác nhận bà đã trả 84.000.000 đồng thay cho bà L1 để sau này bà đòi lại tiền của bà L1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn M1 trình bày:* Bà N mượn tiền nói là mượn cho bà L1 nên khi ghi giấy ngày 27/11/2010 ông đã ghi tên bà L1. Ông thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L và người đại diện hợp pháp của ông L trình bày:* Ông L thống nhất theo ý kiến trình bày của bà N, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 trình bày:* Năm 2010, bà có nhiều lần mượn tiền của bà M, mượn rồi trả sau đó mượn lại, bà trực tiếp đến nhà bà M mượn tiền. Tổng số mượn khoản 40.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng chứ không có hơn và có thể chấp sổ đỏ của mẹ bà. Khi bà đi tù, bà M đòi bà N trả nên bà N đã bán miếng đất để trả thay cho bà để lấy lại sổ đỏ. Rồi bà M lại ép bà N ký giấy mượn tiền 16/3/2015, rồi dùng giấy này đi kiện thì bà không đồng ý. Số tiền bà N đã trả cho bà M thay bà, bà yêu cầu bà M trả lại cho bà N, còn tiền bà nợ bà M bà sẽ trả cho bà M. Yêu cầu bà M phải đưa chứng cứ chứng minh bà có nợ tiền.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đ bà V trình bày:* Năm 2012, vợ chồng ông bà có mua của ông M1 bà M thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 xã H. Sau khi mua ông bà đã bán cho người khác (không nhớ tên). Ông bà không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà N và bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông L2 bà D1 trình bày:* Khoảng tháng 3, 4 năm 2017 Ông bà nghe thông tin thửa đất bán nên qua nhà ông Đ hỏi mua và thỏa thuận đặt cọc. Khi mua bán có gọi địa chính đo đất, làm sổ, có mặt bà N, ông Đ. Ông bà mua đất hợp pháp, đã có sổ, đã xây dựng nhà ở từ tháng 6/2017 đến nay. Việc tranh chấp giữa bà N và bà M không liên

quan đến ông bà. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để bảo vệ quyền lợi của ông bà.

- *Người làm chứng bà Võ Thị C trình bày:* Bà là con gái của bà La Thị N. Ngày 16/3/2015, sau khi nhận giấy mời làm việc tại Tòa án, bà và bà N đến Tòa án H để làm việc. Khi lên đến tòa thì có đến phòng làm việc của Thẩm phán H, lúc làm việc chỉ có bà N, bà M và Thẩm phán H trong phòng, bà ở bên ngoài. Lúc bà ở bên ngoài có nghe trong phòng to tiếng với nhau nhưng không biết nội dung. Sau đó, bà nghe được là Thẩm phán H nói bà N là gọi bà vào phòng làm việc. Sau khi vào phòng thì bà thấy bà N không thể làm việc được nữa nên gọi bà vào để viết giúp bà N. Lúc đó bà viết nội dung theo lời đọc của Thẩm phán H, Thẩm phán Hương đọc chữ nào thì bà viết chữ đó, sau khi viết xong thì bà N ký tên vào giấy này. Nội dung cụ thể của giấy thì bà không nhớ rõ, chỉ nhớ là viết nhận nợ và hứa trả mỗi tháng 300.000 đồng cho đến 500.000 đồng mỗi tháng. Lúc viết thì bà viết theo lời Thẩm phán H và không có ý kiến gì, trong quá trình viết cũng không có ai ý kiến gì. Sau đó về nhà thì bà N mới phát hiện ra là ghi giấy mượn như vậy là không đúng vì đã trả tiền cho bà M theo giấy ngày 27/11/2010 nên không còn nợ bà M nữa. Việc bà M lấy giấy do bà đã ghi ngày 16/3/2015 để kiện, bắt bà N phải tiếp tục trả nợ thêm lần nữa là không đúng, bà không đồng ý. Bà N không nợ gì bà M, do bà L1 mượn và đi tù nên bà N trả nợ thay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Gia Lai) quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 161, 162, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị M. Buộc bà La Thị N trả cho bà Phạm Thị M số tiền 84.000.000 đồng (T mươi bốn triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà La Thị N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 xã H được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 25/11/2010.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí và tiền tạm ứng án phí; về chi phí giám định; về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 31/3/2025, bị đơn bà La Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà La Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND khu vực 6 – Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị V, ông Nguyễn Xuân L2, bà Đoàn Thị Thanh D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà La Thị N, HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Vợ chồng bà M ông M1 và bà N đều thừa nhận năm 2010, bà N đã bán cho vợ chồng bà M thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 tại xã H để trừ nợ số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, ngày 27/11/2010 ông M1 viết giấy ghi việc nhận tiền có nội dung: Ông M1 bà M nhận của vợ chồng bà N tiền trả tiền vay của chị ruột là bà L1, số tiền còn lại bà L1 phải trả là 84.000.000 đồng và không tính lãi kể từ ngày viết giấy. Theo nội dung giấy này thể hiện số tiền nợ còn lại là 84.000.000 đồng và không tính tiền lãi. Do đó, có căn cứ xác định số tiền nợ còn lại là 84.000.000 đồng.

[2.2]. Theo bà M, ông M1 thì vì bà N nói vay tiền giúp bà L1 nên ông M1 đã ghi tên bà L1 vào giấy ghi nhận việc nhận tiền ngày 27/11/2010 nhằm mục đích để bà N có căn cứ đòi lại tiền của bà L1. Bà N cho rằng bà L1 là người trực tiếp vay tiền của bà M, bà chỉ trả nợ giúp bà L1 và đã trả xong; bà L1 cũng thừa nhận bà N bán đất để trả nợ cho bà (bà chỉ thừa nhận nợ bà M khoản tiền dưới 50.000.000 đồng) nhưng việc này không được vợ chồng bà M ông M1 thừa nhận và bà N, bà L1 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xác định bà L1 mới là người trực tiếp vay tiền của bà M. Mặt khác, vào ngày 16/3/2015 tại Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai) con gái bà N đã ghi giấy mượn tiền có nội dung bà N mượn và phải trả cho bà M số tiền 84.000.000 đồng, bà N hứa trả dần hàng tháng, bà N đã ký tên bên dưới phần ghi người mượn tiền nên bà phải chịu trách nhiệm đối với nội dung giấy mượn tiền này. Bà N và con gái bà cho rằng bị ép buộc ghi giấy này nhưng không chứng minh được nên không có cơ sở để xem xét.

Do đó, Toà án nhân dân cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M, buộc bà La Thị N trả cho bà Phạm Thị M số tiền 84.000.000 đồng là có căn cứ.

[3]. Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà La Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai).

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà La Thị N không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị, không chấp nhận kháng cáo của bà La Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Các điều 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà La Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Gia Lai).

Buộc bà La Thị N trả cho bà Phạm Thị M số tiền 84.000.000 đồng (Tám mươi bốn triệu đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà La Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003029 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Gia Lai), bà N đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 6 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy