

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 311/2025/DS-PT

Ngày 19/8 /2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chậu và ông Lý Thơ Hiền;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký ;

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19/8/2025 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2025/QĐ-PT ngày 11/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh N, sinh ngày 26/02/1986; địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt;

Đại diện ủy quyền: Ông Đặng Anh T; địa chỉ: I T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2024): Có mặt;

2. Bị đơn: Bà Trần Khánh H, sinh ngày 20/8/1983, địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt;

3. Người làm chứng: (Đều vắng mặt).

3.1. Ông Nguyễn Đình B, địa chỉ: Thôn F, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ông Ngô Thanh Q, bà Hoàng Thị N1, cùng địa chỉ: Số E Tỉnh lộ 8, xã Q, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Bà Trần Khánh H là người chuyên môi giới đất và có mối quan hệ quen biết với bà Lê Thị Thanh N. Do bà N có nhu cầu bán đất nên vào khoảng tháng 4/2022, bà N nhờ bà H tìm kiếm người mua đất của bà N, bà N hứa khi giao dịch mua bán đất thành công sẽ trích tiền hoa hồng cho bà H, không rõ mức trích hoa hồng là bao nhiêu, việc thỏa thuận này không lập thành văn bản gì.

Ngày 13/4/2022, bà N có cho bà H vay số tiền 380.000.000 đồng, việc vay mượn được thực hiện qua hai lần chuyển khoản. Cùng ngày 13/4/2022, bà H thực hiện chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng trả cho bà N số tiền 200.000.000 đồng. Bà N thỏa thuận với bà H như sau: Nếu bà H thực hiện chuyển nhượng thành công các lô đất tại Thôn F, xã E, huyện C thì số tiền 180.000.000 đồng còn lại bà H không phải trả cho bà N. Ngược lại, bà H phải trả số tiền 180.000.000 đồng cho bà N. Việc vay mượn tiền không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng, giao nhận tiền được thực hiện bằng việc chuyển khoản.

Tuy nhiên, vì lý do khách quan, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N là ông Ngô Thanh Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa (Có văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, không nhớ thời gian cụ thể). Vì vậy, bà Lê Thị Thanh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Khánh H phải trả cho bà Lê Thị Thanh N số tiền nợ 180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tạm tính từ ngày 13/4/2022 theo mức lãi suất 0,75%/tháng.

Bị đơn bà Trần Khánh H trình bày:

Bà Trần Khánh H và bà Lê Thị Thanh N là bạn bè quen biết lâu năm. Ngày 13/4/2022, bà N có trao đổi với bà H về việc có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất số 73, 91, 92, 94; tờ bản đồ số 05, đất tại thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với mức giá 4.250.000.000 đồng. Nếu bà H tìm được người nhận chuyển nhượng với giá cao hơn số tiền 4.250.000.000 đồng thì bà H sẽ được nhận khoản tiền chênh lệch. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản.

Cùng ngày 13/4/2022, bà H có giới thiệu ông Ngô Thanh Q là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng các lô đất trên và thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 4.450.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Việc bà H đã thực hiện xong thỏa thuận với bà N về việc môi giới người mua quyền sử dụng đất là đã thực hiện xong thỏa thuận với bà N, nên số tiền chênh lệch 200.000.000 đồng đương nhiên thuộc về bà H. Tuy nhiên, bà N nói giữ lại số tiền 20.000.000 đồng cho các anh em làm ăn chung với bà N, nên bà N chỉ chuyển khoản cho bà H số tiền 180.000.000 đồng. Việc bà N và ông Q có thực hiện việc chuyển nhượng đất hay không thì bà H không biết.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng bà N chuyển cho tôi vào ngày 13/4/2022 thực chất không có việc vay mượn. Việc chuyển khoản này nhằm đối phó với những người làm ăn chung với bà N để không ăn chia hoa hồng với nhau, nên cùng ngày tôi đã chuyển khoản lại số tiền này lại cho bà N.

Vì vậy, tôi không đồng ý với khởi kiện của bà N về việc buộc tôi hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng và lãi suất. Thực chất số tiền 180.000.000 đồng là tiền

hoa hồng bà N trả cho tôi theo như thoả thuận miệng của các bên, không phải hợp đồng vay tài sản.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình B trình bày: Ông B cùng góp tiền với bà Lê Thị Thanh N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 73, 91, 92, 94, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi bàn bạc thống nhất, ông B và bà N đã thống nhất nhờ bà Trần Khánh H bán đất hộ, chốt giá thu về là 4.250.000.000 đồng, sau đó bà H bán được với giá 4.450.000.000 đồng cho ông Ngô Thanh Q. Cùng ngày, các bên tiến hành giao dịch đặt cọc, ông Q chuyển tiền cọc vào tài khoản của bà N, lần 01 chuyển 500.000.000 đồng; lần 02 chuyển 200.000.000 đồng. Ông B và bà N chuyển cho bà H 180.000.000 đồng. Vì vậy, số tiền bà H lời được qua bán đất cho ông Q là đúng. Bà H còn cho lại bà N và ông B 20.000.000 đồng. Ông bằng cam đoan toàn bộ lời khai trên là đúng.

Người làm chứng ông Ngô Thanh Q trình bày: Do biết tôi có nhu cầu mua đất nên bà Trần Khánh H có giới thiệu cho tôi mua các thửa 73, 91, 92, 94, tờ bản đồ số 5, đất tại thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của bà Lê Thị Thanh N. Sau khi đến xem đất, tôi đồng ý mua 04 thửa đất trên với giá 4.450.000.000 đồng. Ngày 03/4/2022 tôi đặt cọc 500.000.000 đồng. Nhưng sau đó giữa hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng cọc với lý do khách quan và bà Lê Thị Thanh N đã trả lại hết số tiền đặt cọc nêu trên cho tôi, nên việc mua bán giữa hai bên không thành. Tại thời điểm tôi chuyển tiền cọc cho bà N, tôi nghe bà N nói chuyển tiền cho bà H mượn nhưng tôi không biết là bao nhiêu và cũng không liên quan nên không hỏi làm gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N về việc yêu cầu bà Trần Khánh H trả số tiền 227.258.000 đồng, trong đó gồm: 180.000.000 đồng tiền nợ gốc và 47.258.000 đồng tiền nợ lãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 14/4/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án::

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh N làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bà N yêu cầu bà H trả số tiền vay gốc 180.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày vay:

Tại đơn khởi kiện bà N cho rằng ngày 13/4/2022 bà H vay 380.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, cùng ngày bà H trả 200.000.000 đồng, còn nợ lại 180.000.000 đồng.

Tại bảng sao kê tài khoản của Ngân hàng TMCP N2 (V) thể hiện vào ngày 13/4/2022 bà N đã chuyển khoản 02 lần cho bà H từ số tài khoản 0231000682398 của bà Lê Thị Thanh N đến số tài khoản 0231000567847 của bà Trần Khánh H cùng tại Ngân hàng TMCP N2 (V), với tổng số tiền 380.000.000 đồng, cụ thể: Chuyển khoản số tiền 180.000.000 đồng với nội dung “*c nga ck loc lo to eamnang*” và số tiền 200.000.000 đồng với nội dung “*c N ck Hoai tien hh lo eamnang*”. Cùng ngày 13/4/2022, bà H chuyển lại cho bà N 200.000.000 đồng với nội dung “*TRAN KHANH HOAI chuyen tien*”. Các giao dịch này không thể hiện nội dung vay tiền hay trả tiền, không thỏa thuận lãi suất hay thời hạn trả nợ. Bà N xác định ngoài việc chuyển khoản nêu trên thì giữa bà N và bà H không lập văn bản gì thể hiện việc thỏa thuận bà H vay số tiền 380.000.000 đồng hoặc còn nợ lại 180.000.000 đồng, mà chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Tại biên bản đối chất ngày 13/11/2024 bà N lại cho rằng bà có nhờ bà H (Là người môi giới đất) tìm người mua đất của bà N và có thỏa thuận sẽ trả tiền hoa hồng cho bà H. Bà H đã tìm được người mua đất là ông Ngô Thanh Q và đã ký thành công hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 có nội dung ông Q đặt cọc cho bà N 500.000.000 đồng, giữa bà N và bà H thỏa thuận bằng miệng nếu bà H giao dịch chuyển nhượng thành công các lô đất 04 lô đất số 73, 92, 91, 94, tờ bản đồ số 05, tại thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì bà H không phải trả lại số tiền còn nợ 180.000.000 đồng và ngược lại nếu không thành công thì bà H phải trả lại

số nợ 180.000.000 đồng cho bà N. Tuy nhiên, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận này và không được bà H thừa nhận.

Bị đơn bà H xác định nguồn gốc số tiền 180.000.000 đồng nói trên là bà H được hưởng chênh lệch do môi giới đất của bà N cho ông Q. Bà N đưa ra mức giá bán đất mong muốn là 4.250.000.000 đồng, bà H thỏa thuận được mức giá bán cho ông Q là 4.450.000.000 đồng, nên khoản tiền 200.000.000 đồng chênh lệch bà H được hưởng, bà H có trích lại 20.000.000 đồng cho phía bà N nên bà N chuyển khoản cho bà H tiền hoa hồng 180.000.000 đồng. Lời khai này là phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Đình B là người cùng góp vốn buôn đất với bà N, và phù hợp với lời khai của bà N tại bản tự khai ngày 25/01/2024 “*Trước đây (trước ngày 25/5/2022) chị H môi giới bán cho tôi 01 lô đất kê giá lên 200.000.000 đồng, tôi đã chuyển hết cho chị H khi khách mới đặt cọc, nhưng sau khách bỏ cọc giao dịch không thành thì tôi có thương lượng và xin lại tiền kê thì chị H không gộp*”, phù hợp với việc ông Q bỏ cọc nên bà N đòi lại số tiền 180.000.000 đồng từ bà H. Ông Q và bà N xác định vì lý do khách quan nên ông Q bỏ cọc và bà N đã trả lại toàn bộ tiền cọc cho ông Q, nhưng bà N lại đòi lại tiền hoa hồng từ bà H là vô lý.

Từ những nhận định trên, xét thấy số tiền 180.000.000 đồng có nguồn gốc không xuất phát từ việc vay tiền và không có các đặc điểm của hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền gốc và lãi tính từ ngày vay 13/4/2022 là không có cơ sở để chấp nhận, cần bác đơn kháng cáo của bà N và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Lê Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng đã nộp (Ông Đặng Anh T nộp thay) theo Biên lai thu số 0004825 ngày 23/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại
Hà Nội;

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc

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

thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Duy Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Chịu

Lý Thơ Hiền

Trần Duy Phương

