TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2025/DS-PT
Ngày: 25/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán*: Ông Lê Văn Duy.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường 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 Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 05 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 14 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Trường K; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Q; có mặt.

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

+ Bà Bùi Thị S; địa chỉ: Thôn H, xã N, tỉnh Gia Lai; có mặt.

+ Bà Trần Thị D; cư trú tại: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Q là bị đơnvà bà Bùi Thị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Trường K trình bày:

Vào khoảng năm 2019- 2020 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 817, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định của cụ Nguyễn Thị Q. Sau khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này ông trồng cây. Từ ngày mua đất thì bà Bùi Thị S con của cụ Q nhiều lần mượn tiền của vợ chồng ông. Đầu năm 2023, bà H là người vay tiền bà S nhưng bỏ trốn. Bà S mất khả năng trả nợ. Vợ chồng ông và bà S chốt lại số nợ của bà S nợ vợ chồng ông là 700.000.000 đồng, có lập giấy tờ nhận nợ.

Gia đình cụ Q có nợ ngân hàng N, chi nhánh huyện T, phòng G 300.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ. Bà S nhiều lần mượn tiền của vợ chồng ông như sau: Ngày 15 tháng 11 năm 2022 mượn 8.000.000 đồng để đóng lãi. Ngày 01 tháng 3 năm 2023, mượn 15.000.000 đồng để đóng lãi nhưng không đủ nên mượn thêm 1.000.000 đồng, tổng cộng 16.000.000 đồng. Cùng ngày 01 tháng 3 năm 2023, bà S nhờ bà D vay lãi suất cao bên ngoài số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và làm thủ tục sang tên cho bà S. Ngày 02 tháng 3 năm 2023 mượn 5.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ cụ Q sang bà S. Ngày 06 tháng 4 năm 2023, bà S đã sang tên xong nhưng không có giấy chứng nhận độc thân, không vay được tiền nên lúc này bà liên hệ ông để bán thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10 vì bán cho người khác không mua lại được mà bán cho vợ chồng ông để sau này mua lại. Thỏa thuận giá mua bán là 1.300.000.000 đồng. Đến ngày 06 tháng 6 năm 2023, sau khi thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông cùng bà S tính lại các khoản tiền đã mượn, cộng thêm khoản tiền 36.000.000 đồng là lãi của khoản 200.000.000 đồng và 85.000.000 đồng giúp bà S chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cụ Quýt, số tiền còn lại vợ chồng ông đã giao lại cho bà S, cụ Q tại nhà bà S, cụ Q và bà S nhận, kiểm đếm tiền. Vì các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng nên toàn bộ giấy nợ đều bỏ, không còn lưu giữ.

Bà S xin ở lại trong nhà 01 thời gian và sẽ trả tiền thuê nhà. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đồng ý cho bà S thuê. Bà S chỉ trả được 03 tháng tiền thuê nhà với số tiền 1.500.000 đồng sau đó không trả nữa. Ông liên hệ nhiều lần nhưng bà S không nghe máy. Gần đây, vợ chồng ông có nhu cầu sử dụng nhà nên đến lấy lại nhà thì cụ Q cản trở không cho lấy. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S, cụ Q phải giao nhà, đất lại cho vợ chồng ông như hợp đồng hai bên đã ký kết.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà S vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu cụ Q, bà S cùng trả lại cho vợ chồng ông 600.000.000 đồng và yêu cầu bà S trả lại cho vợ chồng ông 700.000.000 đồng.

Bị đơn cụ Nguyễn Thị Q trình bày:

Khi chồng cụ còn sống, vợ chồng cụ có tạo lập 02 thửa đất liền kề tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Gia đình cụ thống nhất bán cho ông Phạm Trường K 01 thửa đất với số tiền hơn 1.000.000.000 đồng. Thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10 còn lại thì bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 10 năm 2020. C thừa nhận trước khi sang tên cho bà S thì cụ có giúp bà S vay vốn tại Ngân hàng N Chi nhánh

huyện T G 300.000.000 đồng. Cụ không nhớ năm nào có sang tên thửa đất cho bà S để bà S vay tiền Ngân hàng. Việc sang tên là tự nguyện và cụ có đến UBND xã P lăn tay.

Cụ không biết quan hệ vay mượn hay mua bán gì giữa ông K với con gái bà. Chỉ đến khi ông K đến đập nhà thì bà mới biết. Theo lời ông K thì ông đã mua thửa đất này còn theo lời bà S thì bà S chỉ nhờ ông K vay tiền. Nhiều lần bà S chuyển tiền nhờ bà đóng tiền cho ông K, hằng tháng đóng 5.000.000 đồng. Gần đây, khi vợ con ông K đến nhà yêu cầu đóng lãi, bà nói phải có giấy nhận tiền hoặc biên lai nhưng vợ con ông K không đưa mà còn xúc phạm bà.

Nay ông K yêu cầu bà giao nhà thì bà không đồng ý, vì nhà của bà, bà chỉ cho con gái là Bùi Thị S mượn để vay ngân hàng. Bà không đồng ý cùng bà S trả số tiền 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị S trình bày:

Nguyên thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của cha mẹ bà tạo lập. Cha bà chết không để lại di chúc. Mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Q có làm thủ tục thừa kế tài sản và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài thửa đất này thì mẹ bà còn được thừa kế thửa đất liền kề nhưng đã chuyển nhượng cho ông K.

Năm 2023 bà có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà để vay vốn ngân hàng. Mẹ bà đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà, được chứng thực tại UBND xã P và bà được chỉnh lý biến động sang tên ngày 06 tháng 4 năm 2023. Năm 2020, mẹ bà là cụ Q có nợ Ngân hàng N, chi nhánh huyện T, phòng G. Đến năm 2023 số tiền phải trả là 300.000.000 đồng. Bà vay của ông K 200.000.000 đồng để trả vào khoản nợ của Ngân hàng mà mẹ bà đã vay. Trong 03 tháng và trả tiền lãi 70.000.000 đồng.

Cũng trong năm 2023, bà có nhu cầu vay tiền nhưng không vay được vì nợ xấu nên bà đã nhờ ông Phạm Trường K vay hộ. Bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông K đứng ra vay số tiền 600.000.000 đồng, trừ các khoản nợ ông K chỉ đưa bà 150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, hàng tháng bà đưa ông K 5.000.000 đồng để trả lãi ngân hàng. Bà đã trả trong vòng 01 năm. Ông K thông báo đáo hạn cần 5.000.000 đồng để lo chi phí đáo hạn thì bà cũng đưa lại cho ông K.

Tháng 5 năm 2024 bà hỏi xem biên lai nộp tiền lãi hoặc hồ sơ vay vốn Ngân hàng nhưng ông K không đưa nên bà không đóng tiền lãi nữa. Từ đó ông K có nhiều hành động quá khích như khóa cửa, phá mái tole, xây bít ngõ không cho gia đình bà sử dụng.

Nay ông K yêu cầu bà Q và bà giao nhà thì bà không đồng ý vì bà chỉ nhờ ông K vay hộ số tiền 600.000.000 đồng, số tiền này bà sẽ trả dần cho ông K. Đối với số tiền 700.000.000 đồng, bà thừa nhận có nợ của vợ chồng ông K số tiền này nhưng không đồng ý trả vì các bên đã có thỏa thuận khi nào người khác trả cho bà thì bà mới trả cho ông K, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Phạm Trường K. Bà thống nhất với yêu cầu của chồng bà buộc bà S, cụ Q phải giao nhà lại cho vợ chồng bà như hợp đồng 02 bên đã ký kết. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà yêu cầu trả lại tiền cho vợ chồng bà như ông K yêu cầu.

Bản án dân sự sơ thẩm số:34/2025/DS-ST ngày 14 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị S và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Phạm Trường K, bà Trần Thị D, được Chủ tịch UBND xã P chứng thực số 65, quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD ký ngày 23 tháng 5 năm 2023 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Trường K, bà Trần Thị Diễm T lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CY 082144 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19 tháng 10 năm 2020 cho bà Bùi Thị S.

Buộc cụ Nguyễn Thị Q và bà Bùi Thị S liên đới trả cho vợ chồng ông Phạm Trường K, bà Trần Thị Diễm 2 (hai trăm triệu) đồng.

Buộc bà Bùi Thị S trả cho vợ chồng ông Phạm Trường K, bà Trần Thị Diễm 1 (một tỷ một trăm triệu) đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, bị đơn cụ Nguyễn Thị Q kháng cáo không đồng ý cùng bà Bùi Thị S trả cho ông Phạm Trường K 200.000.000 đồng, ngày 25 tháng 4 năm 2025 bà Q kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ông Phạm Trường K 600.000.000 đồng, không đồng ý nộp án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Q và bà Bùi Thị S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Q và bà Bùi Thị S, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trường K là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, cụ Nguyễn Thị Q và những người thừa kế ở hàng thứ nhất của ông Bùi Văn T1 đã tiến hành các thủ tục để bà Q được toàn quyền sử dụng

thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và bà Q cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 082144 ngày 19 tháng 10 năm 2020. Do đó, có đầy đủ căn cứ xác định quyền sử dụng thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10 là tài sản của riêng bà Q.

[1.2] Thứ hai, quá trình sử dụng thửa đất thì đến ngày 29 tháng 3 năm 2023, bà Q đã xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho con gái là bà Bùi Thị S. Việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất được tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Cụ quýt đã tiến hành đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên bà S theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại các Điều 168, 188 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 223, 459, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì quyền sử dụng thửa đất nêu trên đã được chuyển từ cụ Q sang cho bà S nên bà S có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này.

[1.3] Thứ ba, vào ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa bà S và vợ chồng ông Phạm Trường K, bà Trần Thị D đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó thì bà S chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa đất này cho vợ chồng ông K, bà D với số tiền là 150.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa giữa hai bên, đã được UBND xã P chứng thực. Vợ chồng ông K, bà D đã tiến hành đăng ký biến động theo quy định vào ngày 06 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, thực tế thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa bà S và vợ chồng ông K, bà D, vì thực tế giá thửa đất là theo hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, nhưng lại ghi trên hợp đồng là 150.000.000 đồng nên rõ ràng có sự chênh lệch gấp nhiều lần về giá trị của thửa đất. Hơn nữa, tài sản chưa được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng và mặc dù vợ chồng ông K, bà D cho rằng cho bà S thuê lại để ở, nhưng bà S không thừa nhận và vợ chồng ông K, bà D cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Bên cạnh đó, thì trên thửa đất còn có ngôi nhà là tài sản của cụ Q không tặng cho bà S nên bà S không có quyền định đoạt về tài sản thuộc sở hữu của bà Q. Hơn nữa, vợ chồng ông K, bà D cho rằng cho bà S thuê lại nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng xem như là tiền lãi, điều đó chứng tỏ có việc bà S vay tiền của vợ chồng ông K, bà D và các bên thống nhất trả lãi hàng tháng nên theo khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 5 năm 2023 giữa bà S và vợ chồng ông K, bà D bị vô hiệu do giả tạo, còn hợp đồng vay tài sản giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

[1.4] Thứ tư, nội dung vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trường K và Bùi Thị S và hợp đồng vay tài sản giữa ông K và bà S, chứ không phải tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Q và bà S nên cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất khác vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có cơ sở. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 818, tờ bản đồ số 10 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Q và Bùi Thị S bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[1.5] Thứ năm, bà S thừa nhận có vay của vợ chồng ông K số tiền là 1.300.000.000 đồng bao gồm 02 khoản là khoản vay 700.000.000 đồng và khoản vay hộ 600.000.000 đồng, trong khoản tiền vay hộ có thì có 200.000.000 đồng trả nợ cho ngân hàng, khoản tiền này là tiền bà S vay hộ cho cụ Q. Bà S không đồng ý trả cho vợ chồng ông K và bà D 700.000.000 đồng, nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên cấp sơ thẩm buộc cụ Q và bà S phải trả cho vợ chồng ông K, bà D 200.000.000 đồng và riêng bà S phải trả cho vợ chồng ông K, bà D 1.100.000.000 đồng là có căn cứ.

[1.6] Thứ sáu, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý, xác minh, thu thập, xem xét, đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, bảo đảm công bằng xã hội nên không có căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm đã có vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Q và bà Bùi Thị S là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Bùi Thị S phải chịu 300.000 đồng. Cụ Nguyễn Thị Q được miễn.

[4]Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 cụ Nguyễn Thị Q và của bà Bùi Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 14 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị S phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003169 ngày 24/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;

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

- TAND khu vực 2-Gia lai;
- Phòng THADS khu vực 2-Gia lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

Võ Công Phương