TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – GIA LAI,** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày 09-12-2025
Vv tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hậu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Minh Châu

2. Ông Nguyễn Đức Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 825/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2025, Thông báo chuyển thời gian xét xử số 906/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên toà số 930/TB-TA ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Châu Thị Ú, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm A, thôn C, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ sau sáp nhập: Xóm A, thôn C, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Huỳnh Tuyết H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ sau sáp nhập: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ sau sáp nhập: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Châu Thị Ú trình bày:

Xuất phát từ quan hệ quen biết với nhau nhiều năm, ông Huỳnh Tuyết H bà Lê Thị H1 mượn của bà 120.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 và thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà H1; H2 bên không đăng ký thế chấp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mục đích ông H mượn tiền để làm ăn phát triển kinh tế gia đình, lãi suất thoả thuận miệng 1%/tháng.

Từ ngày vay đến nay ông H, bà H1 chưa trả được tiền gốc, lãi.

Vì để thu hồi vốn, bà yêu cầu ông H, bà H1 trả 120.000.000 đồng tiền gốc theo Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 và tiền lãi từ ngày vay cho đến ngày xét xử với lãi suất 1%/tháng tương ứng với số tiền; không yêu cầu tính lãi chậm trả lãi trong hạn, lãi quá hạn cho từng khoản vay.

Tại phiên tòa, bà đồng ý cho ông Huỳnh Tuyết H trả dần số tiền 120.000.000 đồng trong thời hạn 05 năm, mỗi tháng trả ít nhất 2.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 12 năm 2025 cho đến khi trả hết nợ; B đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1.

Tại đơn xin tờ tự khai ngày 20/5/2025, Đơn phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Tuyết H trình bày:

Lúc đầu ông viết giấy vay của bà Ú 15.000.000 đồng vào ngày 21/9/2019, một ngày trả 200.000 đồng tiền lãi, có những ngày ông đau bệnh không có tiền trả tiền lãi nên bà Ú cộng tiền lãi và tiền gốc thành 50.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 25/12/2019. Sau khi viết Giấy mượn tiền ngày 25/12/2019 mỗi ngày ông trả cho bà Ú 500.000 đồng tiền lãi. Hiện nay ông đang giữ hai Giấy mượn tiền ngày 21/9/2019 và Giấy mượn tiền ngày 25/12/2019. Sau đó có những ngày ông đau bệnh không có tiền trả tiền lãi nên bà Ú cộng tiền gốc và tiền lãi thành 70.000.000 đồng, bà Ú viết giấy mượn tiền đưa ông ký nhận, mỗi ngày ông trả 700.000 đồng tiền lãi cho bà Ú. Ông tiếp tục nợ tiền lãi nên bà Ú cộng tiền gốc và tiền lãi thành 90.000.000 đồng, bà Ú viết giấy mượn tiền đưa ông ký nhận mỗi ngày ông phải trả 900.000 đồng tiền lãi. Hiện nay bà Ú đang giữ bản gốc hai Giấy mượn tiền 70.000.000 đồng và 90.000.000 đồng, do bà Ú giữ Giấy mượn tiền nên ông không nhớ ngày tháng.

Như vậy, bà Ú cho ông vay với lãi suất 30%/tháng. Đến tháng 02 năm 2020, ông đau nằm viện một tháng không có tiền trả tiền lãi 27.000.000 đồng của tháng 02 năm 2020 và nợ 3.000.000 đồng của anh S (con trai riêng của ông K là chồng sau bà Ú) nên bà Ú bảo ông viết và ký vào Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 với số tiền 120.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và vợ cũ, việc thế chấp không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Từ khi viết Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 đến nay ông đau bệnh nên chưa trả gốc, lãi cho bà Ú.

Ông và bà H1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 08/2021/QĐST-HNGĐ ngày 28/10/2021, việc ông vay tiền của bà Ú không liên quan đến bà H1.

Nay bà Ú yêu cầu ông và bà H1 trả số tiền 120.000.000 đồng tiền vay gốc theo Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 và tiền lãi từ ngày vay cho đến ngày xét xử với

lãi suất 1%/tháng, ông xin trả dần hàng tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết nợ vì hiện nay ông đau nặng không lao động được.

Ông phản tố yêu cầu bà Ú trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại phiên toà, ông đồng ý trả số tiền 120.000.000 đồng cho bà Ú trong thời hạn 05 năm, mỗi tháng trả ít nhất 2.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 12 năm 2025 cho đến khi trả hết nợ và yêu cầu bà Ú trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

*Tại bản tự khai ngày 21/8/*2025, *bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày*:

Bà Ú yêu cầu bà và ông H trả số tiền 120.000.000 đồng tiền vay gốc theo Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 và tiền lãi từ ngày vay cho đến ngày xét xử với lãi suất 1%/tháng, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà và ông H ly thân từ trước năm 2020, bà ở nhà của vợ chồng tại xóm D thôn A còn ông H ở cùng thôn nhưng khác nhà, bà không ký vào giấy mượn tiền, không sử dụng số tiền này, không biết ông H vay vào mục đích gì nên không đồng ý trả. Đối với sổ đỏ của bà và ông H đem thế chấp cho bà Ú để vay tiền thì ông H tự giải quyết, bà không yêu cầu gì.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Áp dụng các Điều 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận sự thoả thuận của ông Huỳnh Tuyết H và bà Châu Thị Ú, ông H có nghĩa vụ trả dần số tiền 120.000.000 đồng cho bà Ú trong vòng 05 năm, bắt đầu từ tháng 12 năm 2025, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Tuyết H, buộc bà Châu Thị Ú trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Châu Thị Ú yêu cầu ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 trả nợ vay là quan hệ tranh chấp dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Bị đơn ông Huỳnh Tuyết H có đơn phản tố yêu cầu bà Châu Thị Ú trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 cư trú tại thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà H1.

[3] Xét yêu cầu của bà Châu Thị Ú về việc yêu cầu ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 trả số tiền 120.000.000 đồng vay gốc theo Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020: Bị đơn ông H thừa nhận chữ ký trên giấy mượn tiền ngày 26/02/2020 là của ông, bà H1 không biết việc vay mượn này và không sử dụng số tiền vay. Xét thấy, bà H1 không ký trong Giấy mượn tiền ngày 26/02/2020, bà Ú cũng không chứng minh được bà H1 cùng sử dụng số tiền này với ông H nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Ú buộc bà H1 cùng có trách nhiệm trả nợ với ông H. Như vậy việc vay mượn là có thật và số tiền trên Giấy mượn tiền bà Ú cung cấp phù hợp với lời khai của ông H. Căn cứ Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, xác định ông H có vay của bà Ú tổng số tiền 120.000.000 đồng. Áp dụng Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Ú.

[4] Tại phiên toà sơ thẩm, ông H và bà Ú thống nhất thoả thuận: Ông H có nghĩa vụ trả dần số tiền 120.000.000 đồng cho bà Ú trong thời hạn 05 năm, bắt đầu từ tháng 12 năm 2025, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ; Ông H, bà Ú thống nhất không yêu cầu trả lãi. Xét thấy sự thoả thuận của ông H và bà Ú là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức của xã hội nên căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thoả thuận của bà Ú và ông H.

[5] Khi vay tiền ông H có đưa cho bà Ú giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS18438 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 ngày 02/8/2019 (bản chính), nhưng các bên chưa làm thủ tục thế chấp theo đúng quy định của pháp luật nên đây không phải là thế chấp và giấy chứng nhận đứng tên ông H và bà H1 nhưng ông H đưa Giấy chứng nhận cho bà Ú không được sự đồng ý của bà H1 nên việc bà Ú giữ bản chính giấy chứng nhận của ông H, bà H1 là không đúng quy định pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất được luật pháp bảo vệ. Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự và Điều 166, 179 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H buộc bà Ú trả lại cho ông H, bà H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Châu Thị Ú là người cao tuổi, ông Huỳnh Tuyết H là người khuyết tật có Quyết định về việc trợ cấp xã hội hàng tháng số 4519/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện T và có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án, bà Ú và ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[7] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của bà Ú và ông H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 246, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ vào Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, 179 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 12 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. Công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn bà Châu Thị Ú và bị đơn ông Huỳnh Tuyết H:

Về số nợ: Bà Châu Thị Ú và ông Huỳnh Tuyết H thống nhất ông H còn nợ bà Ú số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Về thời gian và phương thức trả nợ: Bà Châu Thị Ú và ông Huỳnh Tuyết H thống nhất ông H trả dần số tiền 120.000.000 đồng trong thời hạn 05 năm, bắt đầu từ tháng 12 năm 2025, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2025 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Buộc bà Châu Thị Ú trả lại cho ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS18438 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Tuyết H, bà Lê Thị H1 ngày 02 tháng 8 năm 2019.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Châu Thị Ú là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý tiền tạm ứng án phí, chịu án phí.

Ông Huỳnh Tuyết H là người khuyết tật thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001962 ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND khu vực 2, tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Minh Hậu