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

Bản án số 192/2026/DS-PT
Ngày 23/7/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp 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 Lê Văn Hà.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Thu và ông Phan Minh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 15, 23 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Tô Văn D, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Tô Thanh B, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị T, địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày

Thông qua các mối quan hệ, bà có quen biết với vợ chồng ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ. Vợ chồng ông D, bà Đ nợ tiền nhiều người nhưng không có khả năng trả nợ. Do đó vợ chồng ông D, bà Đ đồng ý viết giấy bán nhà cho bà để lấy tiền trả nợ. Theo đó ông D, bà Đ chuyển nhượng cho bà thửa đất số 81, tờ bản đồ 30, diện tích 128m^2 đất ở tại đô thị tọa lạc thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 với giá 172.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận đủ tiền và thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà. Sau đó vợ chồng ông D, bà Đ thuê lại nhà của bà. Để có vốn, bà thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng N1 để vay tiền. Khi vay tiền, bà Đ, ông D có biết. Nay ông D, bà Đ không trả tiền thuê mà cũng không chịu bàn giao nhà cho bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông D, bà Đ trả lại nhà đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp không trả nhà thì trả lại tiền đã nhận và tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà H thừa nhận bà có cho vợ chồng ông D, bà Đ vay mượn tiền nhiều lần. Hai bên thỏa thuận cộng nợ lại số tiền 222.200.000 đồng. Ông D, bà Đ không có tiền nên viết giấy bán nhà cho bà với giá 172.000.000 đồng. Nếu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà Đ vô hiệu thì bà yêu cầu ông D, bà Đ trả lại số tiền 222.200.000 đồng đã vay và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đối với số nợ của Ngân hàng N1 thì bà đã thanh toán xong nợ, hiện nay không còn nợ lại.

Đối với ý kiến của vợ chồng ông D, bà Đ về việc bà có bán ngôi nhà khác của ông bà cho ông Q được 500.000.000 đồng, sau đó trừ 350.000.000 đồng tiền nợ còn lại trừ 150.000.000 đồng vào số nợ 222.200.000 đồng là không đúng. Trước khi bà bán nhà cho ông Q, vợ chồng ông D, bà Đ có mượn tiền của bà nhiều lần để trả nợ ngân hàng cũng như các khoản nợ khác. Tổng số tiền là 350.000.000 đồng. Bà bán nhà cho ông Q được 390.000.000 đồng, trừ nợ 350.000.000 đồng, cho lại ông D, bà Đ 10.000.000 đồng còn lại 30.000.000 đồng là tiền công của bà.

1.2. Bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ trình bày

Năm 2014 bà Đ có mượn bà Phan Thị N số tiền 100.000.000 đồng nên đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ. Năm 2016, bà Trần Thị Lệ T1 giới thiệu bà H cho vay tiền để chuộc lại sổ đỏ. Vợ chồng ông bà vay bà H số tiền 222.200.000 đồng bao gồm 2.000.000 đồng bà T1 nợ bà H. Bà H có viết giấy nợ ngày 22/11/2014 AL sang qua ngày 13/01/2016 AL đồng thời bà H giữ sổ đỏ để làm tin. Khoảng 01 tháng sau, bà H bảo vợ chồng ông bà sang tên sổ đỏ để bà vay tiền xoay sở. Nghĩ đang vay tiền của bà H nên ông bà đi theo ký giấy tờ sang tên để bà H đi vay tiền chứ không có việc ông bà chuyển nhượng nhà đất

cho bà H. Hợp đồng thuê nhà bà H cũng viết sẵn bảo vợ chồng ông bà ký để làm tin vì nợ lâu không trả. Năm 2010 ông bà bán nhà đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 39 và bà H viết trừ vào khoản nợ 150.000.000 đồng, còn nợ 72.000.000 đồng. Năm 2017, 2019, 2020 ông bà đã trả dần còn nợ lại số tiền 51.600.000 đồng. Việc bà H đi vay ngân hàng, ông bà hoàn toàn không biết. Nay bà H yêu cầu đòi lại nhà thì ông bà không đồng ý trả vì không có việc mua bán nhà, ông bà đồng ý trả số tiền còn nợ 51.600.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông D, bà Đ thống nhất tiền bán nhà cho ông Q là 390.000.000 đồng nhưng ông bà cũng đã trả hết nợ vì ông bà còn bán một thửa đất lúa rồi đưa cho bà H nên bà H trừ 150.000.000 đồng vào khoản nợ.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan Ngân hàng N1 trình bày

Bà Ngô Thị H có vay tiền của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 4303-LAV-202300591 ngày 18/4/2023 số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Bà H có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ 30, diện tích 128m2 đất ở tại đô thị tọa lạc thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 447849, do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2014.

Hiện nay bà H đã trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 124, 131, 133, 327, 398, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02 tháng 12 năm 2014 giữa bà Ngô Thị H và ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ, được Chủ tịch UBND thị trấn T chứng thực số 125; Quyển số 01/2014TP/CT-SCT/HĐGD đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh

Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 447849 của UBND huyện T cấp ngày 15 tháng 8 năm 2014 là vô hiệu.

- Buộc ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Ngô Thị H tổng số tiền là: 371.891.000 (Ba trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn) đồng. Trong đó: nợ gốc là 222.200.000 (hai trăm hai mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng; nợ lãi 149.691.000 (một trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm.

- Buộc bà Ngô Thị H có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 447849 do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2014 cho ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

- Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị H phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà H đã nộp xong.

- Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị H, ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về kháng cáo

Ngày 29/12/2025, bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ kháng cáo bản án 47/2025/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, yêu cầu bà Ngô Thị H trả lại cho ông, bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu xác định lại số tiền ông, bà còn nợ bà H theo các giấy tờ vay.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Nguyên đơn bà Ngô Thị H1 xác nhận giữa bà và ông D, bà Đ có ba khoản vay, bà chỉ yêu cầu trả đối với khoản vay 222.200.000 đồng, đối với khoản tiền 150.000.000 đồng bà cho rằng không có sự việc cần trừ tiền mua nhà nên ông D, bà Đ chưa trả số tiền này và chữ viết về nội dung này không phải của bà, bà đề nghị ông D, bà Đ trả cho bà số tiền 222.200.000 đồng và tiền lãi kèm theo.

- Bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ xác nhận giữa ông, bà và bà H có ba khoản vay, đối với khoản vay 222.200.000 đồng ông bà cho rằng đã thanh toán xong.

- Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

5. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Ngô Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà cấp 4 tại thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30, diện tích 128m^2, tại thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai) xuất phát từ hợp đồng cho thuê nhà sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn. Quá trình giải quyết bà H trình bày trong trường hợp bị đơn không đồng ý trả lại nhà thì yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 222.200.000 đồng và tiền lãi kèm theo.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án.

Đối với việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, quá trình giải quyết nguyên đơn xác định đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30 để đảm bảo vay tiền tại Ngân hàng N1. Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác định đã tất toán khoản vay và xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp nên trong vụ án này Ngân hàng N1 không còn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và người kháng cáo được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ, thấy rằng:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Ngô Thị H (bút lục số 09 – 10), thấy:

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền sử dụng thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30, diện tích 128m^2, tại thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai), không chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với thửa đất là căn nhà cấp 4.

Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất như sau:

"*1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B khi bên B giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bên A theo giá chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận.*

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.".

Bà H cho rằng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho ông D, bà Đ thuê lại nhà và giữa hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà theo "Giấy cho thuê nhà" ghi ngày 31/12/2018. Ý kiến của bà H không được ông D, bà Đ chấp nhận. Quá trình giải quyết các đương sự đều xác định ông D, bà Đ là người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30, không có căn cứ xác định ông D, bà Đ đã bàn giao thửa đất cho bà H, mà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tại giấy vay tiền ghi ngày "13/01/2016 âm lịch" thể hiện nội dung:

"*Hôm nay ngày 13-1-2016-AL*

Tôi Ngô Thị H có giữ

Một sổ nhà ông Tô Văn

Dài Bà Nguyễn Thị Đ

222.000.000 đồng

Hai Trăm Hai Mươi Hai Triệu

Đồng chẵn Trả số tiền trên

Tôi trả sổ nhà cho vợ chồng ông Đ1 và bà Đ".

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H cho rằng vì số tiền vay quá lớn nên bà bảo sang tên để bà vay ngân hàng (bút lục số 203). Do đó, có căn cứ xác định các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30 là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà H và ông D,

bà Đ, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, còn giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Ngô Thị H bị tuyên bố vô hiệu, thấy:

Khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định:

"*Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."

Có căn cứ xác định ông D, bà Đ đã giao cho bà H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 447849 do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2014 cho người sử dụng ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ, mà không có việc bàn giao thửa đất và số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả lại cho ông D, bà Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của ông D, bà Đ yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với hợp đồng cho thuê nhà ghi ngày 31/12/2018 giữa bà H và ông D, bà Đ, thấy:

Từ những phân tích tại mục [2.1], có căn cứ xác định ông D, bà Đ không chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất là căn nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30 giữa bà H và ông D, bà Đ là vô hiệu. Bà H không phải là chủ sử dụng của thửa đất số 81, thuộc tờ bản đồ số 30 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nên không phát sinh quyền của chủ sử dụng, chủ sở hữu và không có quyền cho thuê đối với căn nhà, vi phạm điều kiện về chủ thể trong giao dịch dân sự theo điểm a khoản 1 Điều 117 của Bô luật Dân sự.

Do đó, hợp đồng cho thuê nhà ghi ngày 31/12/2018 giữa bà H và ông D, bà Đ vô hiệu, không chấp nhận đối với yêu cầu đòi lại nhà của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm không lập luận đối với yêu cầu khởi kiện này tại phần nhận định và không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn trong phần quyết định của bản án là có sự thiếu sót.

[2.4] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông D, bà Đ, thấy:

Bà H yêu cầu ông D và bà Đ trả số tiền vay 222.200.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà là bản gốc giấy vay tiền ghi ngày "13/01/2016 âm lịch".

Tại Biên bản đối chất ngày 02/4/2026 (bút lục số 113 – 114), các đương sự thừa nhận giữa bà H và ông D, bà Đ có 03 khoản vay, cụ thể: Theo giấy vay tiền ngày 22/11/2004, số tiền 172.000.000 đồng; theo giấy vay tiền ngày 08/10/2019, với số tiền 200.000.000 đồng và theo giấy vay tiền ngày 11/10/2019, với số tiền là 102.000.000 đồng. Đối với số tiền 102.000.000 đồng các đương sự thống nhất đã tất toán khoản vay, đối với khoản vay 222.200.000 đồng xuất phát từ việc đối chiếu công nợ của khoản vay 172.000.000 đồng. Như vậy, cả ba khoản vay là riêng biệt, không liên quan đến nhau.

Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/9/2025 (bút lục 169 – 171) bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà, nếu không trả lại căn nhà thì trả lại số tiền vay 222.200.000 đồng, bị đơn cho rằng đã trả một phần, còn nợ lại 51.600.000 đồng, không có yêu cầu phản tố. Nguyên đơn không yêu cầu ông D và bà Đ phải trả đối với bất kỳ khoản vay nào khác, vì vậy Tòa án chỉ xem xét đối với khoản vay liên quan đến số tiền 222.200.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết luôn đối với cả khoản vay 200.000.000 đồng và 102.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại mặt sau "Trang 2" của giấy vay tiền nêu trên thể hiện nội dung:

"*222.200.000*

Tiền mua nhà - 150.000.000

Đào Dài 072 200 000

Đào nợ nợ lại"

Tại phiên tòa, bà H cho rằng đây không phải chữ viết của bà, tuy nhiên quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà H thừa nhận toàn bộ chữ viết nêu trên của bà (tại Biên bản đối chất ngày 02/4/2026, bút lục số 113). Ông D, bà Đ cho rằng ông bà bán nhà, đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 39 và cấn trừ số tiền 150.000.000 đồng vào khoản vay; giấy vay tiền do bà H lưu giữ và giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, có căn cứ xác định có sự việc cấn trừ số tiền 150.000.000 đồng vào số tiền vay 222.200.000 đồng.

Giữa các bên không xác định được thời điểm chuyển nhượng cụ thể, tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ghi ngày 04/4/2025 (bút lục 111) thể hiện thời điểm chuyển nhượng là cuối năm 2019, như vậy thời điểm cấn trừ 150.000.000 đồng sẽ là ngày cuối cùng của tháng mười hai là ngày 31/12/2019 theo điểm c khoản 3 Điều 146 của Bộ luật Dân sự.

Tại giấy viết tay (bút lục số 68), thể hiện bà H nhận tổng số tiền là 23.300.000 đồng, bà H cho rằng đây là tiền thuê nhà, ông D, bà Đ cho rằng đây là tiền trả cho số tiền vay 222.200.000 đồng. Tại giấy viết tay có thể hiện nội dung

"Tổng cộng trả tiền lãi" và "176300 000 Lai", như vậy, có căn cứ xác định tổng số tiền 23.300.000 đồng mà ông D, bà Đ đã trả vào tiền lãi của số tiền 222.200.000 đồng.

Đối với các khoản tiền đã trả tại "Giấy 3" (bút lục số 64 – 65), cụ thể: Ngày 04/8/2020 âm lịch (ngày 20/9/2020 dương lịch) trả 2.000.000 đồng; ngày 10/9/2020 âm lịch (ngày 26/10/2020 dương lịch) trả 1.000.000 đồng và ngày 22/4/2021 âm lịch (ngày 01/6/2021 dương lịch) trả 1.000.000 đồng. Bà H cho rằng đây là tiền ông D, bà Đ trả tiền thuê nhà. Ông D, bà Đ cho rằng đây là tiền trả vào khoản vay số tiền 222.220.000 đồng. Xét hợp đồng thuê nhà vô hiệu, số tiền đã trả không thể hiện tiền gốc hay tiền lãi, tuy nhiên dựa vào giấy viết tay (bút lục số 68) số tiền này được xác định là trả vào khoản tiền gốc.

Tại giấy vay tiền ghi ngày "13/01/2016 âm lịch" các bên không thỏa thuận lãi suất vay, quá trình trả tiền lãi không thể hiện cụ thể tiền lãi theo ngày, tháng hay năm là bao nhiêu nên có căn cứ xác định các bên có thỏa thuận tiền lãi nhưng có tranh chấp về lãi suất vay.

Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định như sau:

"*Điều 468. Lãi suất*

...

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.".

Như vậy, lại suất được xác định là 10%/năm.

Ngày thỏa thuận chốt công nợ là ngày 13/01/2016 âm lịch là ngày 20/02/2016 dương lịch nên ngày đầu tiên của thời hạn tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày là ngày 21/02/2016.

Tiền lãi được tính như sau:

- Từ ngày 21/02/2016 đến ngày 31/12/2019 là 1.410 ngày, tiền lãi là 222.200.000 đồng x 10%/năm x 1.410 ngày = 85.836.164 đồng.

- Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 20/9/2020 là 264 ngày, tiền lãi là 72.200.000 đồng x 10%/năm x 264 ngày = 5.222.137 đồng.

- Từ ngày 21/9/2020 đến ngày 26/10/2020 là 36 ngày, tiền lãi là 70.200.000 đồng x 10%/năm x 36 ngày = 692.384 đồng.

- Từ ngày 27/10/2020 đến ngày 01/6/2021 là 218 ngày, tiền lãi là 69.200.000 đồng x 10%/năm x 218 ngày = 4.133.041 đồng.

- Từ ngày 02/6/2021 đến ngày 25/12/2015 (ngày xét xử sơ thẩm) là 1.668 ngày, tiền lãi là 68.200.000 đồng x 10%/năm x 1.668 ngày = 31.166.466 đồng.

Tổng tiền lãi là 127.050.192 đồng, trừ đi khoản tiền lãi đã trả là 23.300.000, còn lại tiền lãi phải trả là 103.750.192 đồng.

Như vậy, ông D và bà Đ phải trả cho bà H tổng số tiền 171.095.192 đồng, trong đó tiền gốc là 68.200.000 đồng và tiền lãi là 103.750.192 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D và bà Đ phải trả cho bà H 371.891.000 đồng, trong đó: Tiền gốc 222.200.000 đồng và tiền lãi 149.691.000 đồng là không đúng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn về số tiền vay phải trả, sửa bản án sơ thẩm về số tiền phải trả.

[3] Đối với khoản vay 200.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 08/10/2019, trường hợp giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí

[4.1]Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại nhà không được chấp nhận nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[4.2]Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 124, 131, 133, 327, 398, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, giữa nguyên đơn bà Ngô Thị H và bị đơn ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên xử:

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H về việc buộc bị đơn ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ trả lại nhà thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H về việc buộc bị đơn ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ trả số tiền 171.095.192 đồng, trong đó tiền gốc là 68.200.000 đồng và tiền lãi là 103.750.192 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2014 giữa bà Ngô Thị H và ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Đ, được Chủ tịch UBND thị trấn T chứng thực số 125; Quyển số 01/2014TP/CT-SCT/HĐGD đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 447849 của UBND huyện T cấp ngày 15 tháng 8 năm 2014 là vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 447849 do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2014 cho ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị H phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà H đã nộp đủ.

7. Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị H, ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

Miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu Đ.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 2 – Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;

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

- Phòng THADS khu vực 2 – Gia Lai;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Hà