

Bản án số: 236/2026/DS-PT

Ngày: 27-8- 2026

“V/v Tranh chấp đòi lại 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 Duy

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thương

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Hồng Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Ngày 27/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 153/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Công H, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Đình K, sinh năm 1997; địa chỉ: F N, phường Q, tỉnh Gia Lai. (theo văn bản uỷ quyền ngày 17/3/2026, có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Gia Lai. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2. Ông Hà Anh T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường A, tỉnh Gia Lai. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Lê Công H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 01 năm 2026 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Qua mối quan hệ quen biết, vợ chồng ông Hà Anh T1, bà Lê Thị Hồng T có mượn của ông Lê Công H số tiền 500.000.000 đồng để mua lúa. Đồng thời vợ chồng bà T có cam kết nếu không trả được nợ sẽ giao ngôi nhà vợ chồng bà T đang ở để cầm trả nợ. Vợ chồng bà T có giao cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị T4.

Sau khi mượn nợ, vợ chồng ông T1, bà T không trả nợ cho ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1, bà T trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 12 tháng 01 năm 2026 cho đến khi trả hết nợ.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1, bà T.

Theo bản khai ngày 03 tháng 3 năm 2026 của bị đơn bà Lê Thị Hồng T, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T và ông Hà Anh T1 thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị Hồng T có quan hệ vay mượn với ông Lê Công H, ông Hà Anh T1 không biết gì về số nợ này. Khi ông H đến nhà yêu cầu trả nợ thì ông T1 mới biết về khoản nợ. Do sức ép của ông H nên ông T1 có ký vào giấy nhận nợ. Đồng thời ông H có buộc vợ chồng ông bà phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Lúc này ông H tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị T4 trên bàn của nhà vợ chồng ông bà.

Đối với số nợ 500.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã trả được 33.000.000 đồng. Hiện nay chỉ còn nợ 467.000.000 đồng. Ông H yêu cầu trả nợ, vợ chồng ông bà đồng ý trả nhưng xin trả nợ dần.

Vợ chồng ông bà yêu cầu ông H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T2 vì bà T2 không liên quan gì đến số nợ này.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị T2 trình bày:

Bà không có quan hệ vay mượn gì với ông Lê Công H. Bà là chủ sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00600 QSDD/I7 do UBND huyện A cũ cấp ngày 24 tháng 7 năm 1996. Bà không hiểu lý do vì sao ông H lại giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 5 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày: Bà là vợ ông Lê Công H. Việc vay mượn tiền giữa ông H và vợ chồng bà T, ông T1 bà không liên quan. Đối với số tiền 33.000.000 đồng mà bà T chuyển vào tài khoản của bà là do bà T trả các khoản nợ mà bà biết được ông H cho bà T vay nên bà yêu cầu trả. Trong đó bà cung cấp được chứng từ chuyển tiền 10.000.000 đồng. Chứng từ còn lại bà không cung cấp được.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 166, 463, 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công H.

Buộc bà Lê Thị Hồng T và ông Hà Anh T1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lê Công H số tiền 483.249.041 (bốn trăm tám mươi ba triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một) đồng, trong đó bao gồm 467.000.000 (bốn trăm sáu mươi bảy triệu) đồng tiền nợ gốc và 16.249.041 (mười sáu triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một) đồng tiền lãi chậm trả.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ gốc 467.000.000 (bốn trăm sáu mươi bảy triệu) đồng, bà Lê Thị Hồng T và ông Hà Anh T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T2.

Buộc ông Lê Công H trả lại cho bà Lê Thị T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00600 QSDD/I7 do Ủy ban nhân dân huyện A cũ cấp ngày 24 tháng 7 năm 1996.

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

Ngày 08 tháng 6 năm 2026, nguyên đơn ông Lê Công H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn chuyển 33.000.000 đồng vào ngày 17/10/2025 cho chị Trần Thị T3 với nội dung trả nợ là không phù hợp, vì số tiền này là nguyên đơn đã cho bị đơn mượn nhiều lần thông qua sao kê tài khoản ngân hàng, nên việc bị đơn trả 33.000.000 đồng đối với số tiền gốc trong giấy mượn tiền ngày 12/10/2025 là không có cơ sở. Ngoài ra giấy mượn tiền ngày 12/10/2025 bị đơn hẹn đến ngày 12/01/2026 sẽ hoàn trả, nhưng tại sao từ thời điểm mượn là ngày 12/10/2025 đến ngày 17/10/2025 (tức 05 ngày sau) bị đơn

lại chuyển trả một phần nợ gốc, trong khi chưa đến thời điểm hẹn trả nợ, đồng thời lúc đó bị đơn đã mất khả năng trả nợ.

Việc bà Lê Thị T2 có đơn yêu cầu độc lập buộc ông phải trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ được UBND huyện A cấp vào ngày 24/7/1996 là không có căn cứ. Vì Giấy chứng nhận QSDĐ này bà T2 đã đưa cho vợ chồng ông Lê Anh T5 và bà Lê Thị Hồng T mượn, mục đích để ông T5 bà T đưa ông làm lòng tin, để ông cho ông T5 bà T mượn tiền. Nên việc bà T2 đòi lại Giấy chứng nhận QSDĐ thì ông không có trách nhiệm giao trả, việc giao trả Giấy chứng nhận QSDĐ là của vợ chồng ông T5 bà T.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Lê Công H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị: HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại 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 phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Công H được nộp trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý khấu trừ số tiền 33.000.000 đồng mà bà Lê Thị Hồng T đã chuyển khoản vào ngày 17/10/2025 vào khoản nợ theo giấy mượn tiền ngày 12/10/2025, Hội đồng xét xử thấy:

Các bên đều thống nhất ngày 12/10/2025, bà Lê Thị Hồng T và ông Hà Anh T1 có lập giấy mượn tiền xác nhận vay của ông Lê Công H số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ đến ngày 12/01/2026. Sau khi phát sinh khoản vay này, ngày 17/10/2025, từ tài khoản mang tên Lê Thị Hồng T đã chuyển vào tài khoản của bà Trần Thị T3 là vợ ông Lê Công H số tiền 33.000.000 đồng với nội dung chuyển tiền thể hiện là "trả nợ". Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số tài khoản nhận tiền đúng là của bà Trần Thị T3 (vợ ông H) và nguyên đơn cũng không phủ nhận việc vợ mình đã nhận số tiền nêu trên.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H cho rằng khoản tiền 33.000.000 đồng là để thanh toán các khoản vay khác giữa ông H và bà T phát sinh trước đó, không phải thanh toán khoản vay theo giấy mượn tiền ngày 12/10/2025. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày, ông H không cung

cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận việc số tiền chuyển ngày 17/10/2025 được dùng để thanh toán khoản vay nào khác; cũng không chứng minh được số tiền này được cản trừ vào một giao dịch cụ thể ngoài khoản vay đang tranh chấp.

Mặt khác, các giao dịch chuyển khoản mà ông H cung cấp để chứng minh việc cho bà T vay nhiều lần đều được thực hiện trước ngày 12/10/2025, không có nội dung thể hiện là tiền vay, thời hạn thanh toán hoặc sự đối trừ nghĩa vụ. Trong khi đó, chứng từ chuyển khoản ngày 17/10/2025 lại ghi rõ nội dung là "trả nợ", được thực hiện sau khi các bên xác lập giấy vay tiền ngày 12/10/2025. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản vay 500.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 12/10/2025, không yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch chuyển tiền khác giữa các bên.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đưa ra yêu cầu hoặc phản đối yêu cầu của người khác thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Ông H cho rằng khoản tiền 33.000.000 đồng không phải để thanh toán khoản vay ngày 12/10/2025 nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng từ chuyển khoản, thời điểm chuyển tiền và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xác định khoản tiền 33.000.000 đồng là khoản bị đơn đã thanh toán cho nghĩa vụ vay đang tranh chấp, từ đó khấu trừ vào số tiền gốc còn phải thanh toán là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với lập luận của nguyên đơn cho rằng khoản vay chưa đến hạn nên bị đơn không có lý do gì phải trả trước một phần nợ gốc, Hội đồng xét xử xét thấy pháp luật dân sự không cấm bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn nếu các bên không có thỏa thuận khác. Việc bị đơn thanh toán trước hạn một phần nghĩa vụ vay không phải là căn cứ để phủ nhận giá trị chứng minh của chứng từ chuyển khoản có nội dung "trả nợ", và cũng không đủ cơ sở để xác định số tiền này dùng để thanh toán một khoản nợ khác như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với phần bản án buộc ông Lê Công H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00600 QSDĐ/I7 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 24/7/1996 cho bà Lê Thị T2, Hội đồng xét xử thấy:

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp cho bà Lê Thị T2. Kết quả xác minh thông tin công dân cũng xác định người đứng tên trên Giấy chứng nhận là bà Lê Thị T2. Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 khẳng định không vay tiền của ông H, không thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị Hồng T và ông Hà Anh T1, đồng thời yêu cầu được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình.

Nguyên đơn cho rằng bà T2 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T, ông T1 để tạo lòng tin khi vay tiền nên ông không có trách nhiệm

tra lại Giấy chứng nhận cho bà T2. Tuy nhiên, ông H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà T2 đã đồng ý dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của bà T, ông T1; cũng không chứng minh được giữa ông với bà T2 hoặc giữa bà T2 với vợ chồng bà T có giao dịch bảo đảm được xác lập theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, dù nguyên nhân ông H có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua vợ chồng bà T, ông T1 thì thực tế hiện nay người đang trực tiếp chiếm giữ Giấy chứng nhận là ông H. Theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự, chủ sở hữu có quyền yêu cầu người đang chiếm hữu, sử dụng hoặc người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật phải hoàn trả tài sản cho mình. Vì vậy, khi bà T2 yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang trực tiếp quản lý, chiếm giữ Giấy chứng nhận có nghĩa vụ hoàn trả cho chủ sở hữu hợp pháp. Việc nguyên đơn cho rằng trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận thuộc về vợ chồng bà T, ông T1 là không phù hợp với bản chất của quan hệ tranh chấp và không có căn cứ pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T2, buộc ông Lê Công H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 105 và 166 Bộ luật Dân sự.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng các nội dung kháng cáo của nguyên đơn không làm phát sinh tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng đúng các quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công H và cũng không có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Công H không được chấp nhận nên ông Lê Công H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Công H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Công H phải chịu 300.000 đồng án phí tiền dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006115 ngày 09/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3. Phần quyết định còn lại 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.

4. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án.

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4.2. Trường hợp bản án 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, 8 và 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 2 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 2 - 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

