

Bản án số: 455/2025/DS-PT

Ngày 30-12-2025

*“Tranh chấp về yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và văn bản
công chứng vô hiệu; tranh chấp
hợp đồng vay tài sản”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Vinh, ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Anh – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 390/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc *“Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 639/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 453/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị C, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 09, Khu phố 0, phường C, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Vĩnh T; địa chỉ: Văn phòng Luật sư D, đường N nối dài, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Minh H (có mặt) và bà Lê Thị H1 (Vắng mặt); cùng địa chỉ: Xóm T, thôn 02, xã H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Phương T; địa chỉ: Đường N, khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Vũ Minh V; địa chỉ: Số 01A H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

**/ Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị C (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai của nguyên đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Võ Thị C trình bày: Bà Võ Thị C và vợ chồng ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 có mối quan hệ quen biết làm ăn, bà C làm nghề môi giới bất động sản, vợ chồng ông H làm nghề cho vay. Ngày 22/5/2024 bà C vay của ông H số tiền 750.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà C và ông H thỏa thuận sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng làm tin và ông H sẽ phải làm thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng và trả lại quyền sử dụng đất cho bà C khi bà C thanh toán đủ số tiền vay. Vào các ngày 12/01/2024 và ngày 22/5/2024 bà C và ông H đến Văn phòng công chứng Vũ Minh V để tiến hành ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 3713 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2024 đối với thửa đất số 96, TĐĐ số 74, diện tích 15.440 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 495685, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00964 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 30/12/2011 cho bà Võ Thị C; Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 355 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 85, TĐĐ số 74, diện tích 11.970 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 02510, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02510 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 30/12/2011 cho bà Võ Thị C; Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 354 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 12, TĐĐ số 134, diện tích 9.345,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 10610, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 10610 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 20/9/2022 cho bà Võ Thị C. Nay, bà C muốn trả tiền vay và yêu cầu ông H làm thủ tục huỷ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng ông H trốn tránh, không chịu huỷ hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C đối với các thửa đất nêu trên. Do đó bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng trên vô hiệu do giả tạo. Đối với yêu cầu phản tố của ông H thì bà C thừa nhận có vay của ông H tổng số tiền 2.050.000.000 đồng nhưng chỉ chấp nhận trả khoản vay để nhận chuyển nhượng đất tại Đăk Mil sau khi trừ số tiền đã trả, yêu cầu tính lại lãi suất theo quy định của pháp luật. Đối với khoản vay 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất ở Bình Phước thì bà C và ông H đã thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 1819 và 1820 ở Bình Phước và đã trừ nợ xong (Trong đó có khoản vay 400.000.000 đồng, bà C khẳng định đã trả nợ cho ông H thông qua việc chuyển nhượng thửa đất 1819 cho bà

Vương Kim P và cản trở nợ). Nếu ông H không đồng ý thì đề nghị ông H khởi kiện tại Đồng Nai mới đúng thẩm quyền.

2. Theo đơn phản tố nộp ngày 02/6/2025 tại Toà án nhân dân huyện Đắk Mil (cũ), trong quá trình làm việc và tại phiên toà, bị đơn ông Lê Minh H và bà Lê Thị H1, người đại diện theo uỷ quyền ông Hồ Phương T trình bày: Ông H thừa nhận trình bày của bà C về việc giữa ông H và bà C có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là để đảm bảo cho các khoản tiền bà C vay của ông H, không có việc giao nhận tiền hay giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 22/5/2024, ông H chuyển cho bà C 221.000.000 đ nhằm mục đích mua đứt tất cả các thửa đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng của bà C nên ông H đã làm thủ tục đăng ký sang tên và ngày 23/5/2024 ông H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil (cũ) đính chính sang tên đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 571025 và DE 525261. Ngày 04/6/2024 được đính chính sang tên đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 495685. Nay bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà C và văn bản công chứng vô hiệu do giả tạo thì ông H chấp nhận với điều kiện bà C phải trả lại nợ đã vay của ông H và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Ông H yêu cầu phản tố buộc bà C thanh toán số tiền 2.750.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 13/12/2023, Lê Minh H cho bà Võ Thị C vay số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng); ngày 18/12/2023, ông H tiếp tục cho bà C vay 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), tổng là 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), (lãi suất 2%/tháng nên ông H cắt tiền lãi 25.000.000đ, vì vậy ngày 18/12/2023, ông H chuyển cho bà C số tiền 475.000.000đ; ngày 20/12/2023, ông H cho bà C vay 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); ngày 21/12/2023, ông H cho bà C vay 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 2%/tháng nên ông H cắt tiền lãi 6.000.000đ, vì vậy ngày 21/12/2023, ông H chuyển cho bà C 144.000.000đ; ngày 25/12/2023, ông H tiếp tục cho bà C vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng nên ông H cắt tiền lãi 4.000.000đ, vì vậy ông H chuyển cho bà C 196.000.000đ; Ngày 22/5/2024, ông H tiếp tục cho bà C vay 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng nên ông H cắt tiền lãi 79.000.000đ, vì vậy ngày 22/5/2024, ông H chuyển cho bà C 221.000.000đ; mục đích lần chuyển tiền này là mua đứt các thửa đất của bà C. Như vậy, từ ngày 13/12/2023 đến ngày 22/5/2024, ông H đã chuyển khoản cho bà C vay tổng số tiền là 2.050.000.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); tổng tiền lãi bà C trả cho ông H là 184.000.000 đ (Một trăm tám mươi tư triệu đồng). Thời hạn vay là 06 tháng. Các bên thoả thuận khi nào bà C bán được đất sẽ trả nợ cho ông H. Đến ngày 18/6/2024, bà C trả được 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) thông qua việc bán thửa đất 1820 ở Bình Phước.

Ngoài ra ông H yêu cầu toà án buộc bà C phải bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000 đồng, cụ thể việc ngăn chặn ông H thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); thuê người quản lý đất là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng); ảnh hưởng đến uy tín và công việc của ông H là 70.000.000đồng

(Bảy mươi triệu đồng); chi phí đi lại của ông H là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng);

Ông H đề nghị Toà án buộc bà C phải trả cho ông H số tiền nợ gốc là 2.050.000.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 19/6/2024 đến ngày toà án xét xử sơ thẩm.

Ngày 08/8/2025 và tại phiên toà, ông H nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu buộc bà C phải bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng. Đối với số tiền nợ gốc là 2.050.000.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); trong đó có 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) ông H chuyển cho bà C để mua đất tại Ea Kar, Đắk Lắk, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H không yêu cầu bà C phải trả lại số tiền này. Nếu sau này bà C khởi kiện ông H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H sẽ khởi kiện bà C sau. Rút yêu cầu khởi kiện số tiền 400.000.000 đồng nợ gốc bà C đã trả ngày 18/6/2024. Nay ông H chỉ yêu cầu toà án buộc bà Võ Thị C phải trả cho ông H số tiền nợ gốc là 1.450.000.000đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 19/6/2024 đến ngày toà án xét xử sơ thẩm.

Để đảm bảo việc bản án được thi hành và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, ông Lê Minh H đề nghị Toà án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Minh H và cấp lại cho bà Võ Thị C theo quy định của pháp luật.

3. Văn phòng công chứng Vũ Minh V; người đại diện theo pháp luật ông Vũ Minh V - Trưởng Văn phòng có văn bản trình bày: Ngày 12/01/2024 Văn phòng công chứng Vũ Minh V có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà ông Lê Minh H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng Vũ Minh V tiến hành thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật công chứng. Quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để người sử dụng thực hiện các quyền của người sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không có dấu hiệu giả mạo, tẩy xóa hay sửa chữa trái pháp luật; quyền sử dụng đất chưa được chuyển quyền sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào, quyền sử dụng đất nêu trên không dùng để bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào; tại thời điểm yêu cầu công chứng quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quyền sử dụng đất cũng không bị bảo lưu quyền sở hữu bởi bất kỳ tổ chức cá nhân nào. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, tại thời điểm công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng do người yêu cầu công chứng đề nghị công chứng viên soạn thảo đúng với yêu cầu và thỏa thuận của các bên, không có điều khoản vi phạm pháp luật,

trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đã tự đọc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng. Các bên được hướng dẫn tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng các bên không xuất trình văn bản gì thể hiện việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Như vậy, Văn phòng công chứng Vũ Minh V tiếp nhận, thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị C và ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Vũ Minh V đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Văn phòng công chứng Vũ Minh V không có ý kiến gì về việc Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; không có yêu cầu độc lập và xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng quyết định: tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 3713 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2024 đối với thửa đất số 96, TĐĐ số 74, diện tích 15.440 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 495685, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00964 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 30/12/2011, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 04/6/2024 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 355 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 85, TĐĐ số 74, diện tích 11.970 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 571025, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02510 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 30/12/2011, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 23/5/2024 vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 354 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 12, TĐĐ số 134, diện tích 9.345,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 525261, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 10610 do UBND huyện Đăk Mil cấp ngày 20/9/2022, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 23/5/2024 vô hiệu.

Ông Lê Minh H và bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ nộp lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để cấp lại GCNQSDĐ cho bà Võ Thị C. Trường hợp ông H, bà H1 gây khó khăn thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất cấp cho ông H nêu trên để cấp lại cho bà Võ Thị C. Bà Võ Thị C có quyền và

nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Buộc bà Võ Thị C phải thanh toán cho ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 số tiền 1.828.994.000 đồng (Nợ gốc 1.419.000.000 đồng, nợ lãi 409.994.000 đồng). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc buộc bà C thanh toán số tiền 31.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Minh H về việc buộc bà C bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng và yêu cầu trả nợ gốc với số tiền 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Võ Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, hủy phần quyết định buộc bà Võ Thị C phải trả cho ông Lê Minh H số tiền của 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất ở Chơn Thành, Bình Phước.

**/ Tại phiên tòa người kháng cáo cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới về việc trả lãi cho bị đơn bằng chuyển khoản cụ thể ngày 23/01/2024 trả số tiền 20.000.000 đồng, ngày 24/01/2024 trả số tiền 15.000.000 đồng, ngày 29/02/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng, ngày 21/03/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết tuyên sửa bản án sơ thẩm, hủy phần quyết định buộc bà Võ Thị C phải trả cho ông Lê Minh H số tiền của 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất ở Chơn Thành, Bình Phước theo quy định của pháp luật .*

**/ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần Bản án số 31/2025/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng để khấu trừ số tiền 70.000.000 đồng mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn cụ thể trừ số tiền 23.650.000 đồng vào tiền lãi, 46.350.000 đồng vào tiền nợ gốc mà nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bà Võ Thị C kháng cáo trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo của bà Võ Thị C:

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu do giả tạo: Xét thấy việc ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 và bà Võ Thị C không nhằm mục đích chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, việc giao nhận đất, tiền không xảy ra trên thực tế mà việc chuyển nhượng này nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản tiền 750.000.000 đồng bà C vay của ông H do đó căn cứ theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở và đúng pháp luật. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[2.2]. Đối với số tiền gốc và tiền lãi của từng khoản vay:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà C thống nhất tính lãi 20%/năm trên số nợ gốc thực chuyển theo từng lần vay cụ thể: Ngày 13/12/2023, Lê Minh H cho bà Võ Thị C vay số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng); ngày 18/12/2023, ông H cho bà C vay 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cắt tiền lãi 01 tháng của khoản vay 1.250.000.000 đồng là 25.000.000 đồng, ông H chuyển cho bà C 475.000.000đ nên được xác định nợ gốc của lần vay này là 475.000.000 đồng; ngày 20/12/2023, ông H cho bà C vay 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ngày 21/12/2023, ông H cho bà C vay 150.000.000đ (Một trăm triệu đồng), lãi suất 2%/1 tháng nên ông H cắt tiền lãi 6.000.000đ, vì vậy xác định ngày 21/12/2023, bà C vay ông H nợ gốc 144.000.000đ; tổng cộng bà C vay của ông H 1.519.000.000 đồng.

Khoản vay 750.000.000 đồng từ ngày 13/12/2023 đến 22/5/2024 tiền lãi là 66.250.000 đồng; khoản vay 475.000.000 đồng từ ngày 18/12/2023 đến ngày 22/5/2024 tiền lãi là 40.639.000 đồng; khoản vay 294.000.000 đồng từ ngày 21/12/2023 đến ngày 22/5/2024 tiền lãi là 24.990.000 đồng. Tổng cộng tiền lãi phát sinh của 03 khoản vay là 131.879.000 đồng.

Ngày 22/5/2024, ông H cho bà C vay 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng nên ông H cắt tiền lãi 79.000.000đ, vì vậy ông H chuyển cho bà C 221.000.000 đ. Như vậy số tiền 79.000.000 đồng được trừ vào khoản nợ lãi 131.879.000 đồng, bà C còn nợ ông H 52.879.000 đồng tiền lãi (1). Tiền gốc bà C nợ ông H là 1.519.000.000 đồng + 300.000.000 đồng = 1.819.000.000 đồng.

Ngày 18/6/2024 bà C trả cho ông H 400.000.000 đồng nợ gốc thông qua chuyển nhượng thửa đất 1820, do đó số tiền gốc bà C còn nợ ông H là 1.419.000.000 đồng (2) và tính lãi trên số nợ gốc 1.419.000.000 đồng từ ngày 19/6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2025, lãi suất 20%/năm là: $1.419.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/12 \times 453/30$ là 357.115.000 đồng (3).

Như vậy, số tiền cần buộc bà C phải thanh toán cho ông H là $(1) + (2) + (3) = 1.828.994.000$ đồng (nợ gốc 1.419.000.000 đồng, nợ lãi bao gồm 52.879.000 đồng và 357.115.000 đồng).

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C phải trả số tiền 1.828.994.000 đồng (nợ gốc 1.419.000.000 đồng, nợ lãi bao gồm 52.879.000 đồng và 357.115.000 đồng) là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp thêm tài liệu đã trả thêm số tiền lãi cho bị đơn bằng chuyển khoản cụ thể ngày 23/01/2024 trả số tiền 20.000.000 đồng, ngày 24/01/2024 trả số tiền 15.000.000 đồng, ngày 29/02/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng, ngày 21/03/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng. Tại phiên tòa bị đơn chỉ thừa nhận đối với tiền chuyển khoản trả vào ngày 29/02/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng, ngày 21/03/2024 trả số tiền 35.000.000 đồng là để trả lãi cho các khoản vay do vậy cần xem xét để khấu trừ số tiền 70.000.000 đồng cho nguyên đơn, (nợ gốc là $1.419.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm = 23.650.000 \text{ đồng/tháng}$) do đó cần trừ số tiền 23.650.000 đồng trả vào tiền lãi và cần trừ số tiền 46.350.000 đồng trả vào nợ gốc. Như vậy, cần buộc bà Võ Thị C phải thanh toán cho ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 số tiền 1.758.994.000 đồng, trong đó (nợ gốc 1.372.650.000 đồng, nợ lãi 386.344.000 đồng). Do số tiền phải thanh toán có sự thay đổi nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được tính toán lại cho đúng quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với các khoản tiền cho vay để bà C nhận chuyển nhượng đất ở Bình Phước (cũ), hợp đồng được thực hiện ở Bình Phước còn lại thực hiện ở huyện Đắc Mil nhưng những lần vay tiền có liên quan với nhau trong việc trả lãi, liên quan trong việc cần trừ nghĩa vụ đồng thời các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 và bà Võ Thị C không nhằm mục đích chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, việc giao nhận đất, tiền không xảy ra trên thực tế mà việc chuyển nhượng này nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay tiền do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C phải trả số tiền nêu trên cho ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị C. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 133, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 186, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 357, Điều 468, Điều 470, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C; chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của ông Lê Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 3713 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2024 đối với thửa đất số 96, TĐĐ số 74, diện tích 15.440 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 495685, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00964 do UBND huyện Đắk Mil cấp ngày 30/12/2011, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 04/6/2024 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 355 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 85, TĐĐ số 74, diện tích 11.970 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 571025, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02510 do UBND huyện Đắk Mil cấp ngày 30/12/2011, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 23/5/2024 vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và văn bản công chứng số 354 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2024 đối với thửa đất số 12, TĐĐ số 134, diện tích 9.345,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 525261, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 10610 do UBND huyện Đắk Mil cấp ngày 20/9/2022, đính chính sang tên cho ông Lê Minh H ngày 23/5/2024 vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Minh H và bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn bà Võ Thị C. Nếu bị đơn ông Lê Minh H và bà Lê Thị H1 không trả thì nguyên đơn bà Võ Thị C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hủy, thu hồi, ... và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.4. Buộc bà Võ Thị C phải thanh toán cho ông Lê Minh H, bà Lê Thị H1 số tiền 1.758.994.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu chín trăm chín mươi tư nghìn đồng*), trong đó nợ gốc 1.372.650.000 đồng (*Một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*), nợ lãi 386.344.000 đồng (*Ba trăm tám mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*). Không chấp nhận yêu cầu phân tố của

ông Lê Minh H về việc buộc bà Võ Thị C thanh toán số tiền 31.000.000 đồng (*Ba mươi một triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Minh H về việc buộc bà C bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và yêu cầu trả nợ gốc với số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quyết định số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 26-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng) để đảm bảo thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị C phải chịu số tiền 64.770.000 đồng (*Sáu mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006368, ngày 23/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, còn lại bà C phải nộp 64.470.000 đồng (*Sáu mươi tư triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Minh H và bà Lê Thị H1 phải chịu 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch và 1.550.000 đồng (*Một triệu năm trăm lăm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 63.500.000 đồng (*Sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006410, ngày 02/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng). Trả lại ông Lê Minh H số tiền 61.050.000 đồng (*Sáu mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp còn lại.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Võ Thị C số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005708 ngày 17/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Các Quyết định khác 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.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh