

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 221/DS-PT

Ngày: 22-4-2026

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự 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:* Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Lương Đức Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Thuỳ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 03 năm 2026 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 183/2026/QĐ-PT ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1993, bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1991; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đoàn Lâm H1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số G, khu phố A, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025). Có mặt

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, sinh năm: 1983, bà Trần Thị Hồng N, sinh năm: 1991; địa chỉ: Tổ dân phố T, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Thái L, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số B (số C) hẻm M, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2025). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Phạm Thị H2, sinh năm: 1988; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

2. Ông Lê Quốc D, sinh năm: 1993; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

3. Ông Lê Quốc D1, sinh năm: 1995; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

4. Văn phòng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn P - Chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Trung K - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng ký đất đai khu vực L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

5. Văn phòng C; địa chỉ: Số F H, thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Văn T2 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị T3; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng.  
Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Lâm H1:*

Từ khoảng đầu năm 2022, vợ chồng ông H, bà T có quen biết và có nhiều lần mượn tiền của vợ chồng ông T1, bà N. Các lần vay mượn tiền với số tiền thông thường là từ vài chục triệu đến một, hai trăm triệu đồng. Lãi suất được vợ chồng ông T1, bà N quy định là 3.000 đồng/triệu/ngày. Vợ chồng ông H, bà T đã cố gắng trả tiền lãi đầy đủ và đúng hạn. Tính đến ngày 05/11/2024, vợ chồng ông H, bà T đã trả cho vợ chồng ông T1, bà N được tổng số tiền lãi là 567.040.000 đồng. Tuy nhiên, do mức lãi suất cao và thời gian trả kéo dài, nên ngày 05/11/2024 các bên có xác nhận lại số dư nợ. Theo đó, tổng số tiền vợ chồng ông H, bà T còn nợ vợ chồng ông T1, bà N là 446.000.000 đồng. Cũng trong buổi trò chuyện ngày 05/11/2024 này, có sự tham gia của bà Phạm Thị H2. Vợ chồng ông H, bà T, bà H2 và bà N

thường xuyên gặp nhau nên khá thân thiết với nhau, vì bà H2 thời điểm đó đang nợ bà N số tiền 200.000.000 đồng, bà N đã đòi tiền bà H2 nên giữa các bên đã lời qua tiếng lại và xảy ra tranh cãi. Trước sự việc trên, do vợ chồng ông H, bà T cùng quen biết cả bà H2 và bà N; đồng thời, vì vợ chồng ông H, bà T cũng đang nợ bà H2 một khoản tiền, nên các bên có đưa ra hướng giải quyết là gán khoản tiền nợ 200.000.000 đồng này từ bà H2 sang cho vợ chồng ông H, bà T. Do đó, giữa các bên có viết giấy tay với tiêu đề là “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sử dụng đất số DL 924748”. Theo đó, các bên ghi nhận tổng số tiền vợ chồng ông H, bà T nợ vợ chồng ông T1, bà N là 646.000.000 đồng, thời hạn vay tiền 6 tháng, lãi suất là 2%/tháng, tài sản thế chấp là một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 987m<sup>2</sup> (Trong đó, hình thức sử dụng riêng là 461m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng chung là 987m<sup>2</sup>) tại xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023. Các bên thỏa thuận vợ chồng ông H, bà T sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản nợ với vợ chồng ông T1, bà N. Do đó, ngày 07/11/2024, các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H, bà T với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T1, bà N. Mặc dù chỉ là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích để làm tin cho việc vay mượn và trả tiền. Nhưng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được ít ngày thì vợ chồng ông T1, bà N đã dùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để đi sang tên cho mình.

Ngày 02/12/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông T1, bà N tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748.

Nhận thấy việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho số tiền nợ chứ hoàn toàn không nhằm mục đích chuyển nhượng đất trên thực tế, nhưng vợ chồng ông T1, bà N đã đăng ký sang tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật. Đồng thời, do số tiền lãi mà vợ chồng ông H, bà T đã trả cho vợ chồng ông T1, bà N là rất lớn, thậm chí còn nhiều hơn cả số tiền mà vợ chồng ông H, bà T hiện đang nợ vợ chồng ông T1, bà N.

Do đó, vợ chồng ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 987m<sup>2</sup> (hình thức sử dụng riêng 461m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng chung 987m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 699, tờ bản đồ số 5 tại xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023; số công chứng 5392 ký ngày 07/11/2024 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông H, bà T với bên nhận chuyển nhượng ông T1, bà N vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 02/12/2024 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748.

- Hủy giấy xác nhận tiền vay có tiêu đề “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sử dụng đất số DL 924748” lập ngày 05/11/2024.

- Buộc ông T1, bà N trả lại cho vợ chồng ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà T đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà N số tiền 200.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N thì vợ chồng ông H, bà T đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà N số tiền 500.000.000 đồng tiền gốc, thời gian bắt đầu trả là ngày 17/02/2026 với số tiền 100.000.000 đồng/năm đến khi trả hết nợ và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 17/02/2026 đến khi trả hết nợ.

*Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái L:*

Ngày 05/11/2024, vợ chồng ông H, bà T có vay của vợ chồng ông T1, bà N số tiền 646.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1, bà N đã giao số tiền trên cho vợ chồng ông H, bà T bằng tiền mặt. Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 07/11/2024, vợ chồng ông H, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà N quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 699, tờ bản đồ số 5 tại xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 cho vợ chồng ông T1, bà N. Ngày 02/12/2024 vợ chồng ông T1, bà N đã được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất trên hiện nay vợ chồng ông H, bà T vẫn đang trực tiếp, quản lý sử dụng.

Trước ngày 05/11/2024, giữa vợ chồng ông T1, bà N với vợ chồng ông T, bà H có vay mượn tiền với nhau và đã được quyết toán xong. Còn khoản tiền vay 646.000.000 đồng ngày 05/11/2024 hoàn toàn là tiền gốc của khoản vay mới.

Đối với việc vợ chồng ông H, bà T cho rằng trong số tiền 646.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 05/11/2024, có số tiền 200.000.000 đồng bà H2 nợ vợ chồng ông T1, bà N được các bên thỏa thuận vợ chồng ông H, bà T trả thay cho bà H2, nên các bên viết giấy nợ 646.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng; đồng thời tại Biên bản làm việc ngày 22/9/2025 người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H, bà T là ông H1 thừa nhận và đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà N số tiền nợ gốc 646.000.000 đồng, tuy nhiên yêu cầu được trả dần nên vợ chồng ông T1, bà N không đồng ý.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vợ chồng ông T1, bà N đang giữ, không có cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T thì vợ chồng ông T1, bà N đồng ý các nội dung sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 987m<sup>2</sup> (hình thức sử dụng riêng 461m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng chung 987m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 699, tờ bản đồ số 5 tại xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023; số công chứng 5392 ký ngày 07/11/2024 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 02/12/2024 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748.

- Hủy giấy xác nhận tiền vay có tiêu đề “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sử dụng đất số DL 924748” lập ngày 05/11/2024.

- Trả lại cho vợ chồng ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023.

Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H, bà T cho rằng vợ chồng ông H, bà T chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà N số 500.000.000 đồng tiền gốc, thời gian bắt đầu trả là ngày 17/02/2026 với số tiền 100.000.000 đồng/năm đến khi trả hết nợ và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 17/02/2026 đến khi trả hết nợ thì vợ chồng ông T1, bà N không đồng ý.

Vợ chồng ông T1, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng thời đây cũng là hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc vợ chồng ông H, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T1, bà N số tiền vay gốc 646.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 05/11/2024 đến ngày xét xử tạm tính là 10 tháng với số tiền là 107.236.000 đồng (646.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 10 tháng). Tổng cộng là 753.236.000 đồng (646.000.000 đồng + 107.236.000 đồng).

*Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng là ông Lê Trung K:*

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2024 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T sang ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N đối với một phần thửa đất số 699, tờ bản đồ số 5, xã G theo hợp đồng chuyển nhượng số 5392, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 07/11/2024.

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chi nhánh thực hiện giải quyết hồ sơ đúng theo quy định tại Điều 45 Luật số 31/2024/QH15; Điều 23, 30 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C:*

Ngày 07/11/2024, Văn phòng C có thụ lý yêu cầu lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N. Hai bên đã xuất trình những giấy tờ cần thiết để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi kiểm tra thông tin các giấy tờ có liên quan, Văn phòng công chứng thấy đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng công chứng đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng đã giao cho chuyên viên phòng soạn thảo Hợp đồng và cho hai bên đọc lại toàn bộ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên”. Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong Hợp đồng thì hai bên giao kết không có thêm ý kiến gì khác nên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Văn phòng công chứng đã đối chiếu căn cước công dân bản chính và vân tay của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N; chữ ký và dấu điểm chỉ đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của người tham gia giao kết trong Hợp đồng. Sau đó Văn phòng C đã chứng nhận vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên và phát hành Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, Văn phòng C làm hoàn toàn đúng theo ý chí của những người tham gia giao kết và đúng theo quy định của pháp luật. Trước khi các bên giao kết đã đọc qua và được giải thích về nội dung trong Hợp đồng nên mới đồng ý ký và điểm chỉ. Những vấn đề được ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đề cập đến trong đơn khởi kiện thì Văn phòng không biết và không liên quan.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2, ông Lê Quốc D, ông Lê Quốc D1 và người làm chứng bà Nguyễn Thị T3: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, nên không có lời trình bày.*

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành

Tại Bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N được Văn phòng Công chứng ngày 07/11/2024, số công chứng 5392, quyền số 11/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (cùng sử dụng đất với ông Lê Quốc D – Lê Quốc D1).

- Hủy “*Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sd đất số DL 924748*” ngày 05/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị Hồng N.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (cùng sử dụng đất với ông Lê Quốc D - Lê Quốc D1).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N số tiền 781.474.000 đồng (trong đó tiền gốc 646.000.000 đồng, tiền lãi 135.474.000 đồng).”

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí trách nhiệm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/12/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, giảm tổng tiền phải trả (cả gốc và lãi) xuống còn 300.000.000 đồng

Tại phiên tòa, ông Đoàn Lâm H1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Xuất phát từ việc nguyên đơn vợ chồng ông H, bà T có vay mượn tiền của bị đơn vợ chồng ông T1, bà N. Để đảm bảo cho việc trả nợ, nên ông H, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà N đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 đứng tên ông H, bà T. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1, bà N đã cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông H, bà T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông T1, bà N được Văn phòng Công chứng ngày 07/11/2024, số công chứng 5392, quyển số 11/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 02/12/2024 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748.

- Hủy giấy xác nhận tiền vay có tiêu đề “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sử dụng đất số DL 924748” lập ngày 05/11/2024.

- Buộc vợ chồng ông T1, bà N trả lại cho vợ chồng ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023. Vợ chồng ông H, bà T đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà N số 500.000.000 đồng tiền gốc, thời gian bắt đầu trả là ngày 17/02/2026 với số tiền 100.000.000 đồng/năm đến khi trả hết nợ và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 17/02/2026 đến khi trả hết nợ.

Bị đơn vợ chồng ông T1, bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T. Tuy nhiên, không đồng ý với số tiền gốc, tiền lãi và phương án trả nợ của vợ chồng ông H, bà T đưa ra; đồng thời có yêu cầu phản tố: Buộc vợ chồng ông H, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông bà số tiền vay gốc 646.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 05/11/2024 đến ngày xét xử nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T thấy rằng:

Ông H, bà T cho rằng ông bà chỉ nợ ông T1, bà N số tiền 446.000.000đ; ngoài ra, do ông H, bà T nợ bà H2 số tiền 200.000.000đ mà bà H2 lại đang nợ ông T1, bà H số tiền 200.000.000đ, nên sau khi cân trừ qua lại thì ông H, bà T sẽ nợ ông T1, bà N 646.000.000đ và không còn nợ tiền bà H2.

Xét “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sd đất số DL 924748” ngày 05/11/2024 thể hiện nội dung “*Hôm nay ngày 05/11/2024 vợ chồng Trinh H3 có vay của vợ chồng Ngọc T4 số tiền 646.000.000đ...*”, không có nội dung nào thể hiện cân trừ như ông H3, bà T trình bày và cũng không có chữ ký của bà H2. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông H3, bà T thừa nhận sau khi bà N viết giấy thỏa thuận trên thì vợ chồng ông H3, bà T đã đọc lại, sau đó ông H3 ký nhận.

Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 22/9/2025 cũng như tại phiên tòa cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H3, bà T là ông H1 cũng thừa nhận, đồng ý trả số tiền nợ gốc 646.000.000 đồng và tiền lãi suất, nhưng xin trả giảm toàn bộ tiền lãi và giảm một phần tiền gốc, chỉ đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T4, bà N là ông L không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Như vậy, việc ông H3, bà T có nợ ông T4, bà N số tiền 646.000.000đ (số tiền gốc) các bên đã thừa nhận là sự thật nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tụng dân sự đây là sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh.

Tại giấy “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sd đất số DL 924748” ngày 05/11/2024 thể hiện thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất 2%/tháng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự “*Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay...*”. Với quy định vừa viện dẫn, việc các bên thỏa thuận lãi suất trên là cao hơn so với lãi suất quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nay vợ chồng ông T4, bà N chỉ khởi kiện yêu cầu tính lãi suất 1,66%/tháng là phù hợp với Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Số tiền lãi từ ngày 5/11/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (24/11/2025) là:  
 $646.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng} \times 1,66\% / \text{tháng} = 135.474.000 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng số tiền vợ chồng ông H3, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T4, bà N là 781.474.000 đồng (Trong đó tiền gốc 646.000.000 đồng, tiền lãi 135.474.000 đồng).

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T4, bà N buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N số tiền 781.474.000 đồng (trong đó tiền gốc 646.000.000 đồng, tiền lãi 135.474.000 đồng) là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Lâm Đồng

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N được Văn phòng Công chứng ngày 07/11/2024, số công chứng 5392, quyển số 11/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (cùng sử dụng đất với ông Lê Quốc D – Lê Quốc D1).

- Hủy “Giấy thỏa thuận 2 bên về quyền sd đất số DL 924748” ngày 05/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị Hồng N.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 924748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/10/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (cùng sử dụng đất với ông Lê Quốc D - Lê Quốc D1).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N số tiền 781.474.000 đồng (trong đó tiền gốc 646.000.000 đồng, tiền lãi 135.474.000 đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 35.258.960 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 6.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005547 ngày 18/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T còn phải nộp thêm 29.058.960 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 17.065.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001915 ngày 06/8/2025 của Phòng hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng. Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T1, bà Trần Thị Hồng N số tiền 16.165.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010876 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9*

*Luật hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND KV 3, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD, KT, TTr & THA;
- Phòng THA KV 4, Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HC.

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

**đã ký**

**Nguyễn Thị Bích Thảo**