

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 232/2026/DS-PT

Ngày: 28-04-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự  
vay tài sản và đòi lại Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”.

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 Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Rung K'Nhơn

Ông Nguyễn Văn Thanh

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Mai Tất Thái – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:* Bà Ngô Hoàng Thanh Hải – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 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 121/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 181/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A đường H, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Vũ Thành N1**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số E đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1976 và bà **Ngô Thị Q**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Ông H và bà Q vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Đình Văn S**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số E đường P, Thôn A, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2025). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Ngô Duy T**, sinh năm 1955 và bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Ông T và bà T1 vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thị Quỳnh .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày:

Trong khoảng thời gian từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2023 vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thị Q đã 04 lần vay tiền của ông với tổng số tiền là 1.750.000.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 03/3/2023 vay 800.000.000 đồng.
- Ngày 04/4/2023 vay 300.000.000 đồng.
- Ngày 21/4/2023 vay 150.000.000 đồng.
- Ngày 25/4/2023 vay 500.000.000 đồng.

Mỗi lần vay bà Q đều ký nhận vào giấy vay, các bên thỏa thuận miệng thời hạn vay vài ngày, lãi suất theo lãi ngân hàng. Bà Q đã giao cho ông 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 029222 và số BV 029221 do UBND huyện D cấp ngày 06/12/2014 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1 để đảm bảo các khoản vay; ngày 05/7/2023 thì ông H cũng ký vào các giấy nợ. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà Q trả nợ nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Đối với khoản tiền 1.600.000.000 đồng mà bà Q chuyển khoản cho ông qua Ngân hàng vào ngày 20-6-2023 là khoản tiền vay khác, trước ngày 20-6-2023 ông H vay của ông số tiền 1.500.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng nên ngày 20-6-2023 ông H đã chuyển khoản cho ông 1.600.000.000 đồng và ngày 21-6-2023 ông đã chuyển trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, số tiền 1.600.000.000 đồng này không liên quan đến số tiền vay 1.750.000.000 đồng mà ông khởi kiện.

Đối với khoản tiền 300.000.000 đồng ông H, bà Q nhờ bà Vũ Thị Lan A chuyển trả cho ông ngày 19/4/2024 là khoản tiền vay của Giấy vay tiền ngày 09/02/2023. Khoản tiền vay này bị đơn đã trả nên không liên quan các khoản vay ông khởi kiện trong vụ án này.

Nay ông yêu cầu ông H, bà Q trả số tiền nợ gốc 1.750.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi; ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà Q 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029222 và BV 029221 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Duy T thì ông không đồng ý.

*- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thị Q trình bày:*

Ông bà có vay của ông Nguyễn Thành N 04 lần với tổng số tiền là 1.750.000.000 đồng như ông N đã trình bày là đúng, thời điểm vay ông H không ký vào giấy vay. Đến ngày 05/7/2023 ông N mới yêu cầu ông H ký vào các giấy vay mà bà Q đã ký.

Ngày 20/6/2023 khi vợ chồng ông H, bà Q đã chuyển khoản trả cho ông N số tiền 1.600.000.000 đồng.

Số tiền còn nợ còn lại 150.000.000 đồng thì ông H, bà Q đã trả cho ông N thông qua việc nhờ bà Vũ Thị Lan A chuyển trả 300.000.000 đồng vào ngày 19/4/2024. Hiện nay bị đơn không còn nợ ông N khoản tiền nào nữa nhưng ông N không chấp nhận mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên ông H, bà Q mới khởi kiện phản tố, yêu cầu ông N trả số tiền 1.900.000.000 đồng đã chuyển trả cho nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Duy T trình bày:* Ông H, bà Q là con rể và con gái của ông. Khi bà Q vay tiền của ông N, do anh N yêu cầu thế chấp tài sản nên ông T đã đưa 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 029222 và số BV 029221 do UBND huyện D cấp ngày 06/12/2014 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1 cho bà Q để đảm bảo khoản vay cho ông N. Nay bị đơn đã trả đủ tiền cho ông N nên ông khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại cho vợ chồng ông 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” với ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị

Quỳnh . Buộc ông H, bà Q có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.750.000.000 đồng.

Ông N có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà Q 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029222 và BV 029221 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành N trả số tiền 1.900.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Duy T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành N trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029221 và BV 029222 do UBND huyện D cấp ngày 06-12-2014 tên Ngô Duy T, Trần Thị T1.

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

Ngày 19/9/2025 bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị Q kháng cáo Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Thành N trả cho ông H, bà Q số tiền 1.900.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn trừ số tiền 1.900.000.000 đồng vào các khoản vay nguyên đơn khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ vay 1.250.000.000 đồng, xác định yêu cầu của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố và sửa án phí sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc

H, bà Ngô Thị Q, 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]. Qua xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị Q thì thấy rằng:

[2.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ông H, bà Q đã vay và nhận của ông Nguyễn Thành N số tiền 1.750.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã vay của nguyên đơn số tiền 1.750.000.000 đồng là có thật.

[2.2]. Bị đơn trình bày ngày 05/7/2023 đã nhờ bà Vũ Thị Lan A chuyển khoản trả cho ông N số tiền 300.000.000 đồng là để trả số tiền nợ gốc còn lại 150.000.000 đồng và tiền lãi 150.000.000 đồng. Phía nguyên đơn trình bày số tiền này ông H, bà Q trả là để thanh toán cho khoản vay ngày 09/02/2023. Tại Giấy vay tiền ngày 09/02/2023 (BL 160) có chữ ký xác nhận của nguyên đơn, bị đơn thể hiện nội dung bị đơn mượn của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng và số tiền này nguyên đơn không khởi kiện vì bị đơn đã trả. Như vậy, số tiền bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn phù hợp số tiền vay tại Giấy vay tiền ngày 09/02/2023 trong khi đó bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh số tiền 300.000.000 đồng chuyển khoản cho nguyên đơn là thanh toán cho số tiền vay gốc 1.750.000.000 đồng nguyên đơn khởi kiện trong vụ án này. Do đó, không có căn cứ cản trừ số tiền 300.000.000 đồng này cho bị đơn.

[2.3]. Ngoài ra, bị đơn còn trình bày đã chuyển khoản trả cho ông N số tiền 1.600.000.000 đồng vào ngày 20/6/2023, đến ngày 5/7/2023 ông H vẫn ký nhận nợ vào các giấy vay mà bà Q đã ký trước đó là do nguyên đơn buộc ông H ký để xác nhận nghĩa vụ trả nợ vay là của chung vợ chồng ông H, bà Q bao gồm số tiền nợ còn lại. Ngoài ra, bị đơn trình bày sở dĩ nội dung chuyển khoản số tiền 1.600.000.000 đồng ghi là "*Ngô Thị Quỳnh ck bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh phân bón*" là do bị đơn vay tiền của ngân hàng và ủy nhiệm ngân hàng chuyển khoản trả nợ cho nguyên đơn nếu ghi nội dung chuyển khoản là trả nợ vay thì ngân hàng sẽ không cho vay. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất cứ mối quan hệ làm ăn kinh doanh nào và phía nguyên đơn cũng thừa nhận có nhận khoản tiền 1.600.000.000 đồng bị đơn chuyển khoản ngày 20/6/2023 nhưng đây là số tiền bị đơn chuyển khoản trả cho khoản vay khác. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đây là số tiền trả cho khoản vay khác; trong khi đó bị

đơn không thừa nhận. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 1.600.000.000 đồng này là tiền bị đơn trả nợ vay đối với các khoản vay mà nguyên đơn khởi kiện trong vụ án, cần cần trừ số tiền này cho bị đơn; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ còn lại là 150.000.000 đồng.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn luôn trình bày số tiền bị đơn chuyển khoản tổng cộng 1.900.000.000 đồng (1.600.000.000 đồng + 300.000.000 đồng) nêu trên cho nguyên đơn là để trả nợ cho các khoản vay nguyên đơn khởi kiện trong vụ án này và cho rằng đã trả hết nợ vay bằng số tiền chuyển khoản này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định đây là yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn và thụ lý, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.900.000.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đã thực hiện biện pháp bảo đảm. Ngày 07/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Di Linh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã ban hành Quyết định số 59/2023/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”. Do đó, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 59/2023/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2023 nêu trên theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận nội dung này trong bản án sơ thẩm là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

Đối với những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn ông H, bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H, bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền khởi kiện 1.600.000.000 đồng không được tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị Q; sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” với ông Nguyễn Quốc H, bà Ngô Thị Quỳnh .

Buộc ông H, bà Q có trách nhiệm trả cho ông N số tiền nợ vay gốc 150.000.000 (*Một trăm năm mươi triệu*) đồng.

Buộc ông N trả lại cho ông H, bà Q bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 029222 và số BV 029221 đều do UBND huyện D cấp ngày 06/12/2014 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ngô Duy T về việc yêu cầu ông N trả lại bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 029222 và số BV 029221 đều do UBND huyện D cấp ngày 06/12/2014 đứng tên ông Ngô Duy T, bà Trần Thị T1.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 59/2023/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng), tỉnh Lâm Đồng về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

4. Về án phí:

Ông H, bà Q phải chịu 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 35.100.000 đồng theo Biên lai thu số 0004253 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng) và các Biên lai thu số 0003909, số 0003908 ngày 06/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông H, bà Q được nhận lại số tiền chênh lệch là 27.600.000 đồng.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 (*Sáu mươi triệu*) đồng, được trừ và số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 32.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0014127 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng). Ông N còn phải nộp 27.750.000 đồng tiền án phí.

Ông H, bà Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

**5. Về nghĩa vụ thi hành án:**

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Văn phòng TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc**