

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 263/2026/DS-PT

Ngày: 07 - 5 - 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DSST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 258/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Phường H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1979 và bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1980; Nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Phường P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Cù Quang T1, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Phường H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Phường A, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Yên: Ông Lê Văn M, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Phường A, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trình bày của nguyên đơn ông Lê Văn M: Ông M và vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Lê Thị Thu H có mối quan hệ quen biết. Ngày 19/10/2024, ông T, bà H có vay ông M số tiền 2.680.000.000đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 10 ngày, hai bên có lập giấy mượn tiền viết tay. Đến hạn ông M nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả lại số tiền trên nhưng vợ chồng ông T, bà H không trả. Do đó ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H phải trả số tiền nợ gốc 2.680.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật là 20%/năm từ ngày 30/10/2024 cho đến khi thanh toán xong số nợ.

Đối với lời khai của ông T, bà H về việc khoản nợ 2.680.000.000 đồng thực chất là cộng dồn của số tiền nợ gốc 1.430.000.000 đồng và nợ lãi thì ông M không thừa nhận và cũng không đồng ý với đề nghị của ông T, bà H về việc chỉ trả khoản nợ gốc 1.430.000.000 đồng.

Ông M yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2024/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 11 năm 2024 về “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà H.

2. Trình bày của bị đơn ông Trần Xuân T và bà Lê Thị Thu H: Ông T, bà H thừa nhận ngày 19/10/2024 ông T, bà H và ông M có lập giấy mượn tiền viết tay thể hiện ông bà có vay của ông M số tiền 2.680.000.000 đồng với lãi suất và thời hạn như ông M trình bày. Tuy nhiên, ông T, bà H cho rằng trên thực tế số tiền này là cộng dồn các khoản bao gồm nợ gốc, và nợ lãi cao của các khoản vay trước đó, số nợ gốc thực tế ông T, bà H vay của ông M là 1.430.000.000 đồng. Do công việc làm ăn không thuận lợi, kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn nên đề nghị ông M cho ông bà trả khoản nợ gốc là 1.430.000.000 đồng và xin không trả lãi.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1367 và yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cù Quang T1 thì ông T, bà H đồng ý.

Đối với việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2024/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 11 năm 2024 phong toàn tài sản là thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 353-D tại địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk) thì ông T, bà H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

*** Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Cù Quang T1:** Ngày 12/11/2024, vợ chồng tôi có mua của vợ chồng ông T, bà H diện tích 100m² đất ở đô thị; thuộc thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 353-D tại địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk). Theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 710664, số vào sổ cấp GCN: CH 00036 được UBND huyện Đông Hòa cấp ngày 19/4/2010. Chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số 000037.CN004 ngày 30/5/2022 với giá 1.026.868.000 đồng và đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà H.

Trong thời gian làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất trên đang được Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là TAND Khu vực 12 - Đắc Lắc) ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ nên không thể thực hiện việc sang tên chủ sở hữu theo quy định. Sau đó vợ chồng tôi nhiều lần liên hệ vợ chồng ông T, bà H giải quyết sớm để chúng tôi làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được.

Vì vậy ông T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2489 Quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2024 tại Văn phòng công chứng Võ Hùng đối với thửa đất nêu trên. Yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả lại số tiền 1.026.868.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và ông T1 sẽ trả lại cho vợ chồng ông T, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 710664, số vào sổ cấp GCN: CH 00036 được UBND huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đ) cấp ngày 19/4/2010.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đắc Lắc đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật TTDS;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 423, Điều 427; Điều 463; Điều 466; Điều 357; Điều 468 và khoản 2 Điều 470; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M. Buộc bị đơn ông Trần Xuân T và bà Lê Thị Thu H phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Lê Văn M số tiền 3.155.905.467 đồng (nợ gốc: 2.680.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 19/9/2025: 475.905.467 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, nếu bị đơn chưa thanh toán xong khoản tiền nói trên thì phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thanh toán xong.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cù Quang T1 và bà Nguyễn Thị L. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2489, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2024, giữa vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Lê Thị Thu H với vợ chồng ông Cù Quang T1, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 353-D, diện tích 100m² tại phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 710664, số vào sổ cấp GCN: CH 00036 do UBND huyện Đông Hòa cấp ngày 19/4/2010 (ông Trần Xuân T nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 000037.CN.004 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Phú Yên xác nhận ngày 30/5/2022).

2.1. Buộc vợ chồng ông T, bà H hoàn trả cho vợ chồng ông T1, bà L số tiền đã nhận 1.026.868.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nói trên thì phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Ông T1, bà L có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 710664, số vào sổ cấp GCN: CH 00036 do UBND huyện Đông Hòa cấp ngày 19/4/2010. Chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố Uất Lâm, phường A, tỉnh Đắk Lắk) theo hồ sơ số 000037.CN004 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Phú Yên xác nhận ngày 30/5/2022.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2024/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12) về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, gồm: Diện tích 100m² đất ở đô thị; thuộc thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 353-D tại địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 710664, số vào sổ cấp GCN: CH 00036 được UBND huyện Đông Hòa cấp ngày 19/4/2010. Chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là phường A, tỉnh Đắk Lắk) theo hồ sơ số 000037.CN004 ngày 30/5/2022.

4. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Văn M số tiền 160.000.000 đồng thực hiện biện pháp bảo đảm trong tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Đông Hòa (Tiết kiệm có kỳ hạn số 225019015614; tên khách hàng Lê Văn M) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* **Kháng cáo:** Ngày 30/9/2025, bị đơn bà Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét để xác định số tiền nợ gốc mà vợ chồng bà còn nợ của ông M là 1.430.000.000 đồng và áp dụng mức tính lãi suất là 10%/năm để vợ chồng ông bà có điều kiện trả nợ vì hiện rất khó khăn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* **Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:**

- *Về tố tụng:* Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Thu H nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, có đơn xin được miễn nộp án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, được chính quyền địa phương xác nhận nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thu H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì ngày 19/10/2024 nguyên đơn ông Lê Văn M và bị đơn là ông Trần Xuân T, bà Lê Thị Thu H có lập Giấy vay mượn tiền viết tay thể hiện nội dung ông T, bà H vay của ông M số tiền 2.680.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 10 ngày.

Ông T, bà H cho rằng thực chất số tiền này là khoản cộng gộp nợ gốc và nợ lãi của các khoản vay trước đó, thực tế ông T, bà H chỉ vay của ông M số tiền nợ gốc là 1.430.000.000 đồng. Ông T, bà H đề nghị cấp phúc thẩm xem xét quyết định chỉ buộc ông bà trả cho ông M số tiền nợ gốc là 1.430.000.000 đồng và lãi suất ở mức 10%/năm.

Lời khai của ông T, bà H không được ông M chấp nhận, các tài liệu chứng cứ ông T, bà H đã cung cấp không đủ cơ sở để chứng minh. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông T, bà H có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền 3.155.905.467 đồng (nợ gốc: 2.680.000.000đồng; nợ lãi tính đến ngày 19/9/2025: 475.905.467 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày tiếp theo sau ngày 19/9/2025 theo

mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thanh toán xong là phù hợp

Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đắk Lắk.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.00 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001269 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.00 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001269 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] 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.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 12;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 12;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Trang

