TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 276/2025/DS-PT Ngày: 26-9-2025 **V/v:** "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLPT-DS ngày 02/6/2025 về tranh chấp: *"Hợp đồng Dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2025/QĐ-PT ngày 02/7/2025; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 504/TB-TA ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm: 1959; cư trú tại số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Kim Đ, sinh năm: 1964; địa chỉ: tổ dân phố A, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu M - Đoàn Luật sư tỉnh L, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, sinh năm: 1971, chị Đinh Thị Thùy D, sinh năm: 1975; cư trú tại tổ B, thôn L, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; địa chỉ: số B, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 34, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 03/01/2025), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Dương Vĩnh Â, bà Nguyễn Thị Diệu H1; địa chỉ: số A, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Anh Nguyễn Minh N2 (N), sinh năm: 1996; địa chỉ: lô C, cuối N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: số A, đường L, tổ dân phố C, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Dương Thị N – Nguyên đơn; vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 20/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2024, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Dương Thị N thì:

+ *Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Xuất phát từ quan hệ "dì- cháu" (anh N1 là con chị bà N; chị D là vợ anh N1) với nhau. Do vậy ngày 13/7/2022 giữa bà và vợ chồng anh N1, chị D xác lập bằng văn bản (giấy tay) về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó vợ chồng anh N1, chị D chuyển nhượng cho bà 05 lô đất có mặt tiền 05m/lô với giá 2.500.000.000đ; bà đã đưa trước cho vợ chồng anh N1, chị D 1.700.000.000đ; số tiền còn lại 800.000.000đ thỏa thuận khi giao đất sẽ thanh toán.

Sau khi thỏa thuận và giao tiền; khoảng 15 ngày sau bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D giao đất để bà thực hiện thanh toán số tiền còn lại thì vợ chồng anh N1, chị D không giao. Do đó bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D hoàn trả số tiền 1.700.000.000đ nhưng bị đơn cũng chỉ hứa mà không thực hiện.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy bán đất (giấy tay)" ghi ngày 13/7/2022 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Nay bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh N1, chị D có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 1.700.000.000đ nói trên.

+

Về việc vay tài sản: từ ngày 13/7/2022 đến ngày 17/01/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà 09 lần và mỗi lần vay đều được lập giấy tay và thỏa thuận

thời hạn trả nợ. Tuy nhiên khi lập giấy tay có 03 lần vay không ghi thời hạn nhưng có thỏa thuận bằng lời nói thời hạn vay từ 01 đến 03 tháng, về số tiền vay cụ thể từng lần như sau:

•

1. Ngày 13/7/2022 vợ chồng anh N1, chị D vay 300.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn vay là 03 tháng.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 13/7/2022 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi; được bà đồng ý bằng lời nói và gia hạn đến tháng 3/2023. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 13 tháng) là 117.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 300.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 300.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 13/7/2022 đến ngày 09/9/2024 (02 năm 01 tháng 27 ngày, tương ứng 788 ngày) = 78.800.000đ.

Lãi đã trả là 117.000.000đ; lãi trả dư là 38.200.000đ trừ vào gốc; số tiền gốc còn lại là 261.800.000đ.

2. Ngày 20/7/2022 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 200.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn tuy không ghi nhưng thỏa thuận bằng lời nói là 03 tháng (đến ngày 20/10/2022).

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 20/7/2022 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi; được bà đồng ý bằng lời nói và cho gia hạn đến tháng 3/2023. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 là 78.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 200.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 200.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 20/7/2022 đến ngày 09/9/2024 (02 năm 01 tháng 20 ngày, tương ứng 781 ngày) = 52.066.000đ

. Lãi đã trả 78.000.000đ; lãi trả dư là 25.934.000đ trừ vào gốc; số tiền gốc còn lại là 174.066.000đ.

3. Ngày 08/12/2022 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 400.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn vay là 01 tháng.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 08/12/2022 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi; được bà đồng ý bằng lời nói và cho gia hạn đến tháng 3/2023. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 là 96.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 400.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 400.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 08/12/2022 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 9 tháng 01 ngày, tương ứng 641 ngày) = 85.466.000đ.

Lãi đã trả là 96.000.000đ; lãi trả dư là 10.534.000đ trừ vào gốc; số tiền gốc còn lại là 389.466.000đ.

4. Ngày 20/12/2022 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 100.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn tuy không ghi nhưng thỏa thuận bằng lời nói là 01 tháng (đến ngày 20/01/2023).

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 20/12/2022 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi; được bà đồng ý bằng lời nói và cho gia hạn đến tháng 3/2023. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 08 tháng) là 24.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 100.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 100.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 20/12/2022 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 8 tháng 20 ngày, tương ứng 629 ngày) = 20.966.000đ.

Lãi đã trả là 24.000.000đ; lãi trả dư là 3.034.000đ trừ vào gốc; số tiền gốc còn lại là 96.966.000đ.

5.

Ngày 06/01/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 300.000.000đ, thời hạn vay là 02 tháng; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng.

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 06/01/2023 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi nhưng bà không đồng ý. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 07 tháng) là 63.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 300.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 300.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 06/01/2023 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 8 tháng 3 ngày, tương ứng 612 ngày) = 61.200.000đ.

Lãi đã trả là 63.000.000đ; lãi trả dư là 1.800.000đ trừ vào gốc; số tiền gốc còn lại là 298.200.000đ.

6. Ngày 11/01/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 500.000.000đ (trong ngày 11/01/2023 vay lần đầu 300.000.000đ; lần hai là 200.000.000); lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn vay 01 tháng (đến ngày 11/02/2023).

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hai "Giấy tay vay tiền" ghi cùng ngày 11/01/2023 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên. Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi nhưng bà không đồng ý.

Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 07 tháng) là 105.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 500.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 500.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 11/01/2023 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 07 tháng 29 ngày, tương ứng 607 ngày) = 101.166.000đ.

Lãi đã trả là 105.000.000đ; lãi trả dư là 3.834.000đ trừ vào tiền gốc; số tiền gốc còn lại là 496.166.000đ.

7. Ngày 17/01/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 100.000.000đ; chuyển giao nghĩa vụ từ bà M1 con ông Â vay trước đó 100.000.000đ; cộng chung là 200.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn vay thỏa thuận bằng lời nói là 01 tháng (đến ngày 17/02/2023).

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hai "giấy tay vay tiền" ghi ngày 26/12 âm lịch (ngày 17/01/2023) trong đó thể hiện số tiền vay 100.000.000đ; số tiền chuyển giao nghĩa vụ từ bà M1 con ông Â (nội dung chuyển giao nghĩa vụ ghi "cộng 100.000.000đ bé M1 cậu Â. Tổng cộng 200.000.000đ…") cùng ngày 11/01/2023 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi nhưng bà không đồng ý. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 07 tháng) là 42.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 200.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 200.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 17/01/2023 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 07 tháng 23 ngày, tương ứng 601 ngày) = 40.066.000đ.

Lãi đã trả là 42.000.000đ; lãi trả dư là 1.934.000đ trừ vào tiền gốc; số tiền gốc còn lại là 198.066.000đ.

8. Ngày 11/4/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 200.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời noi là 3%/tháng; thời hạn vay thỏa thuận bằng lời nói là 01 tháng (đến ngày 11/5/2023)

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 11/4/2023 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi nhưng bà không đồng ý. Vợ chồng anh N1, chị D đã trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 15/8/2023 (tương ứng 04 tháng) là 24.000.000đ; việc trả lãi không lập văn bản.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 200.000.000đ; tiền lãi đã trả thì bà chấp nhận điều chỉnh theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Lãi phải trả: 200.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 11/4/2023 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 04 tháng 28 ngày, tương ứng 517 ngày) = 34.466.000đ.

Lãi đã trả là 24.000.000đ; số tiền lãi chưa trả là 10.466.000đ; cộng chung gốc, lãi 210.466.000đ.

9.

Ngày 15/8/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà số tiền 402.000.000đ; lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng; thời hạn vay thỏa thuận bằng lời nói là 01 tháng (đến ngày 15/9/2023).

Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là "Giấy tay vay tiền" ghi ngày 15/8/2023 được vợ chồng anh N1, chị D cùng ký tên.

Quá trình vay và khi đến hạn trả gốc, vợ chồng anh N1, chị D xin khất và tiếp tục trả lãi nhưng bà không đồng ý; tiền lãi thì bị đơn chưa trả.

Nay bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền gốc là 402.000.000đ; tiền lãi yêu cầu là: 402.000.000đ x 1%/tháng x từ ngày 15/8/2023 đến ngày 09/9/2024 (01 năm 25 ngày, tương ứng 391 ngày) = 52.394.000đ, cộng chung tiền gốc và lãi là 454.394.000đ.

Tổng đến ngày 09/9/2024 bà yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D phải trả số tiền 4.279.590.000đ, trong đó tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.700.000.000đ; tiền nợ vay gốc chưa trả là 2.516.730.000đ, tiền lãi phát sinh 1%/tháng theo từng khoản vay đến ngày 09/9/2024 là 62.860.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, bà Đinh Thị Thùy D và bà Nguyễn Thị Tuyết H, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng anh N1, chị D thì: bà Dương Thị N là em ruột của mẹ anh N1. Gia đình bà N làm nghề

chuyên cho vay tiền lấy lãi.

Vào năm 2019 bà N có cho vợ chồng anh N1, chị D vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 1.200.000.000đ, lãi suất 9%/tháng; trong năm 2019 vợ chồng anh N1, chị D đã trả được cho bà N 600.000.000đ tiền gốc cùng lãi suất hàng tháng. Từ khi dịch bệnh covid xảy ra, việc kinh doanh của vợ chồng anh N1, chị D liên tục thất bại nên bà N hạ lãi suất xuống 7%/tháng.

Từ năm 2020 đến 2023 vợ chồng anh N1, chị D có vay thêm nhiều lần, mỗi lần vay từ 50.000.000đ, có khi 100.000.000đ, nhưng với cách thức bà N cộng dồn số tiền cũ, cộng lãi và đề nghị vợ chồng vợ chồng anh N1, chị D viết giấy mới, còn giấy xác nhận trước đó thì bà N nói sẽ tự huỷ.

Các tờ giấy vợ chồng anh N1, chị D viết ký nợ thì do bà N giữ chứ bị đơn không được lưu giữ bất cứ tờ nào. Vì là dì ruột nên vợ chồng anh N1, chị D không theo dõi vì quá tin tưởng bà N. Tuy nhiên, vợ chồng anh N1, chị D tự theo dõi riêng trong sổ của mình thì vợ chồng anh N1, chị D còn nợ khoảng 1.700.000.000đ tiền gốc. Trong năm 2023 bà N nói với vợ chồng anh N1, chị D nếu không trả được tiền mặt thì viết giấy bán đất để cấn trừ nợ cho bà N. Bà N yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D viết một tờ giấy bán đất tương ứng với số tiền đã nợ là 1.700.000.000đ, vào thời điểm viết giấy bán đất là ngày 13/7/2023; tuy nhiên bà N đề nghị vợ chồng anh N1, chị D ghi giấy bán đất lùi lại thời gian và ghi ngày 13/7/2022 để đảm bảo cho việc bà N cho vợ chồng anh N1, chị D vay tiền. Thực tế vợ chồng anh N1, chị D không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà chủ yếu viết giấy để đảm bảo số cho nợ vay của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 05/2025/DS-ST ngày 17/02/2025; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D.

- Huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất viết tay ngày 13/7/2022) giữa vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D (bên bán) và bà Dương Thị N.

- Buộc bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D (bên bán) và bà Dương Thị N phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Dương Thị N số tiền 1.700.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* đối với bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Dương Thảo N3 (tên thường gọi là M1), sinh ngày 29/11/1995- chết ngày 25/4/2024. *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị N3:* Anh

Nguyễn Minh N2 (N), sinh năm: 1996 (chồng chị N3); vợ chồng ông Dương Vĩnh Â, bà Nguyễn Thị Diệu H1.

- Buộc bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Dương Thị N số tiền 2.294.487.433đ.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N đối với số tiền 107.282.667đ.

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

Ngày 17/3/2025 vợ chồng anh N1, chị D có kháng cáo với nội dung vợ chồng anh, chị chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền 1.700.000.000đ. Vợ chồng anh, chị yêu cầu Tòa án buộc bà N trừ số tiền thừa của vợ chồng anh, chị là 606.840.000đ + 100.000.000đ là 707.840.000đ trong số tiền nợ gốc mà bà N đã cho vợ chồng anh, chị vay.

Ngày 17/3/2025 bà Dương Thị N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tính lãi suất với mức lãi suất 0,83%/tháng tính đến ngày xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa,

Ngày 26/9/2025 có đơn bà Dương Thị N xin rút toàn bộ kháng cáo.

Nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

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 hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Dương Thị N, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D, giữ nguyên Bản án 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 bà Dương Thị N; vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại đơn trình bày ngày 26/9/2025 bà Dương Thị N rút đơn kháng cáo, không yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D trả tiền lãi suất với mức lãi suất 0,83%/tháng cho đến ngày xét xử phúc thẩm. Xét việc rút kháng cáo của nguyên

đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Do đó cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà N là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D thì thấy rằng:

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1.1] Tại giấy bán đất ngày 13/7/2022 (bút lục số 46) thể hiện nội dung *"Hôm nay ngày 13.7.2022 tại nhà dì N, vợ chồng tôi tên là Nguyễn Minh N1, sinh năm 1971, vợ là Đinh Thị Thùy D, sinh năm 1975 có bán cho dì Dương Thị N diện tích đất là 05 lô, mặt tiền mỗi lô 05m mặt tiền, với giá 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn), đã đưa trước 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn), còn lại 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), khi nào giao đất đưa tiền. Vợ chồng tôi cam đoan là thực hiện cam kết trên, nếu sai phạm tôi đền tiền cọc gấp đôi và giải quyết theo pháp luật", phía dưới có chữ ký và ghi họ tên Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D; nghi chú 5m x 24m – 120m; 120m x 5 = 600m".*

[3.1.2] Theo lời trình bày của bà Dương Thị N thì sau khi thoả thuận và giao tiền, khoảng 15 ngày sau bà đã yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D giao đất để bà thanh toán số tiền còn lại thì bị đơn không thực hiện, do đó bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy tay ghi ngày 13/7/2022 giữa bà N *(bên nhận chuyển nhượng)* và vợ chồng anh N1, chị D (*bên chuyển nhượng*) và buộc vợ chồng anh N1, chị D trả lại số tiền 1.700.000.000đ. Theo lời trình bày của vợ chồng anh N1, chị D thì từ năm 2019 đến năm 2023 vợ chồng anh, chị vay của bà N nhiều lần, tổng số tiền còn nợ khoảng 1.700.000.000đ tiền gốc. Năm 2023 bà N nói với vợ chồng anh, chị nếu không trả được tiền mặt thì viết giấy bán đất tương đương số tiền nợ là 1.700.000.000đ, thời điểm viết giấy bán đất là ngày 13/7/2023, tuy nhiên bà N đề nghị vợ chồng anh, chị viết giấy bán đất lùi lại thời gian nên ghi ngày 13/7/2022 để đảm bảo việc bà N cho vợ chồng anh, chị vay tiền. Thực tế vợ chồng anh, chị không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Như vậy, lời trình bày của các đương sự là có sự mâu thuẫn, do đó cần căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3.1.3] Xét thấy, tại "Giấy bán đất" ghi ngày 13/7/2022 là giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nội dung của "Giấy bán đất" không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, đất tọa lạc tại đâu. Quá trình giải quyết vụ án bà N trình bày diện tích đất nói trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó vợ chồng anh N1, chị D trình bày không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà thực tế đây là số tiền còn nợ bà N nên mới viết giấy bán đất để đảm bảo số tiền vay này. Theo nội dung của "Giấy bán đất" nói trên thì thể hiện giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000đ, đưa trước 1.700.000.000đ, còn lại 800.000.000đ khi nào giao đất sẽ giao tiền. Tại giấy vay

tiền bà N cung cấp đều thể hiện sau ngày 13/7/2022 và tổng số tiền của các lần vay là 2.402.000.000đ, không đúng với số tiền 1.700.000.000đ mà vợ chồng anh N1, chị D viết trong "Giấy bán đất" vừa nêu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà N và vợ chồng anh N1, chị D theo "Giấy bán đất" ngày 13/7/2022 không xảy ra trong thực tế và hủy giấy bán đất nói trên, buộc vợ chồng anh N1, chị D trả cho bà N số tiền 1.700.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với hợp đồng vay tài sản:

[3.2.1] Tại các giấy mượn tiền *(viết tay trên giấy ô ly)* ngày 13/7/2022 (bút lục số 47) thể hiện *"Hôm nay ngày 13/7/2022 vợ chồng tôi tên Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D, có mượn của dì Dương Thị N số tiền 300.000.000đ, hẹn ba tháng sẽ trả, phía dưới có chữ ký của vợ chồng anh N1, chị D";* phía dưới thể hiện *"Ngày 20/7/2022 có lấy 200.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), phía dưới có chữ ký và ghi họ tên Đinh Thị Thùy D"*.

Tại giấy ghi nợ (BL 48) thể hiện *"Hôm nay ngày 08/12/20225, tôi tên là Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D...có mượn của dì Dương Thị N số tiền 400.000.000đ để làm ăn (mua bông bán tết), trong hạn 01 tháng (tháng 01/2023) sẽ hoàn trả đủ, nếu sai tôi chịu hoàn toàn trước pháp luật, phía dưới ghi và ký người nhận tiền Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D"*. Phía dưới có nội dung *"Hôm nay ngày 20/12/2022 tôi Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D có mượn thêm của dì Nhung 100.000.000đ, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D*". Mặt sau của giấy mượn tiền (BL 48) thể hiện *"Tôi tên là Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D. Hôm nay ngày 06/01/2023 tôi có mượn của của dì Dương Thị N số tiền 300.000.000đ, hẹn hai tháng sau trả lại gốc, nếu có gì sai phạm tôi chịu hoàn toàn trước pháp luật, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên của vợ chồng anh N1, chị D"*.

Tại giấy mượn tiền ngày 11/01/2023 (BL 49) thể hiện *"tôi tên Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D, tôi có mượn của dì N số tiền 300.000.000đ, hẹn tháng sau trả lại gốc, nếu có gì sai phạm tôi hoàn toàn trước pháp luật, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên vợ chồng anh N1, chị D"*. Phía dưới có nội dung *"Ngày 26/12 AAL (ngày 17/01/2023) có mượn 100.000.000đ (một trăm triệu chẵn), cộng 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn) bé M2 cậu Â, tổng cộng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), phía dưới có chữ ký và ghi họ tên vợ chồng anh N1, chị D"*. Mặt sau (BL49) thể hiện *"Hôm nay ngày 11/4/2023, tôi là Nguyễn Minh N1, Đinh Thị Thùy D, có mượn của dì Dương Thị N số tiền 172.000.000đ, Tô Ngọc V số tiền 200.000.000đ, hẹn 01 tháng sẽ giải quyết, nếu có gì sai tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên vợ chồng anh N1, chị D"*.

Tổng cộng số tiền vay theo các giấy vay tiền nói trên là 2.402.000.000đ.

[3.2.2] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh N1, chị D thừa nhận có ký vào các giấy vay tiền do bà N xuất trình, đã trả được 600.000.000đ tiền gốc. Bị đơn cho rằng năm 2019 có vay của bà N nhiều lần với tổng số tiền là 1.200.000.000đ; từ năm 2020 đến năm 2023 có vay thêm nhiều lần, mỗi lần vay từ 50.000.000đ đến 100.000.000đ nhưng do bà N cộng dồn nợ cũ, nợ mới và tiền lãi và yêu cầu bị đơn viết lại giấy nợ mới, các giấy nợ cũ bà N tự hủy nên nay chỉ nợ bà N số tiền 1.700.000.000đ tiền gốc nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh, bà N không thừa nhận.

Ngoài ra vợ chồng anh N1, chị D cho rằng đối với giấy vay tiền ngày 11/01/2023 vợ chồng anh, chị không vay của bà N hai lần là 500.000.000đ, không vay số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên, tại giấy vay tiền ngày 11/01/2023 (BL49) thể hiện vợ chồng anh N1, chị D vay của bà N số tiền 300.000.000đ. Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm bà N chỉ yêu cầu vợ chồng anh N1, chị D trả số tiền 300.000.000đ theo giấy vay tiền ngày 11/01/2023, đối với số tiền vay ngày 26/12 al (17/01/2023) nguyên đơn chỉ yêu cầu trả số tiền 100.000.000đ và không yêu cầu bị đơn trả số tiền 100.000.000đ chuyển giao nghĩa vụ từ bà M1. Đối với số tiền 402.000.000đ vay ngày 15/8/2023 thì vợ chồng anh N1, chị D cho rằng thực tế ngày vay là 18/8/2023 nhưng ghi nhầm là ngày 15/8/2023, bà N chỉ yêu cầu trả số tiền 400.000.000đ.

Như vậy tổng số tiền nợ gốc vợ chồng anh N1, chị D còn nợ bà N là 2.300.000.000đ, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh N1, chị D trả số này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2.3] Đối với yêu cầu về tiền lãi thì thấy rằng: Theo các giấy vay tiền ngày 13/7/2022, ngày 20/7/2022, ngày 08/12/2022, ngày 20/12/2022, ngày 06/01/2023, ngày 11/01/2023, ngày 26/12 (AL) (17/01/2023) và ngày 11/4/2023, ngày 15/8/2023 đều không thể hiện lãi suất. Bà N cho rằng từ ngày 13/7/2022 đến ngày 17/01/2023 vợ chồng anh N1, chị D vay của bà 09 lần và thỏa thuận miệng với mức lãi suất là 03%/tháng. Vợ chồng anh N1, chị D trình bày lãi suất do bà N tính là 09%/tháng, có lúc hạ xuống còn 07%/tháng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất với mức 0,83%/tháng, với tổng tiền lãi là 480.874.333đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi vợ chồng anh N1, chị D phải trả cho bà N là 2.780.874.333đ. Quá trình giải quyết vụ án, bà N thừa nhận vợ chồng anh N1, chị D đã trả 486.000.000đ tiền lãi nên cần ghi nhận. Sau khi trừ số tiền lãi đã trả thì vợ chồng anh N1, chị D còn phải trả cho bà N số tiền 2.294.874.333đ nợ gốc.

[4] Tổng số tiền vợ chồng anh N1, chị D phải có trách nhiệm trả cho bà N là 1.700.000.000đ + 2.294.874.333đ = 3.994.874.333đ.

[5] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án; vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập tại giai đoạn sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo bị đơn, cần giữ nguyên về việc buộc bị đơn phải trả nợ là phù hợp.

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

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà N.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà N do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 295 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 463, 466, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, 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.

Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Dương Thị N. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà N.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Dương Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("Giấy bán đất ngày 13/7/2022") giữa vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D và bà Dương Thị N.

1.2. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải trả cho bà Dương Thị N số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản" đối với vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D.

Buộc vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải trả cho bà Dương Thị N số tiền 2.294.487.433đ (hai tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Dương Thị N.

Buộc vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải chịu 112.197.487đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng anh Nguyễn Minh N1, chị Đinh Thị Thùy D phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001917 và số 0001918 cùng ngày 21/3/2025; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Vợ chồng anh N1, chị D đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch