

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4- LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **29 /2025/DS-ST**

Ngày: 18-8-2025

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng CN QSD
đất, tranh chấp HĐ dân sự vay tài
sản ”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4- LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Quế**

Bà **Nguyễn Thị Tài**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà **Lâm Thị Hồng**- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm cũ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 226B/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/ QĐST- DS ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê P**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 332, đường Trần Phú, phường 1 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Bà **Trần Bội P**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 37/28A, đường Lê Đại Hành, phường 1 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Trần Thị Mộng T**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 332, đường Trần Phú, phường 1 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mộng T: Ông **Lê P**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 332, đường Trần Phú, phường 1 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- **Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S;** Địa chỉ: Số 91/25, đường Hà Giang, phường 1 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Hữu S**; chức vụ: Trưởng Văn phòng

(Ông Lê P có mặt, bà Trần bội P có mặt ; Ông Đỗ Hữu S có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết Nguyên đơn ông Lê P trình bày:

Vào ngày 11/9/2023 vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có vay của bà Trần Bội P số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay bà P yêu cầu vợ chồng ông P bà T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, đồng thời vợ chồng ông P bà T giao cho bà P giấy CN QSD đất cho bà P giữ. Vợ chồng ông P bà T đã nhận đủ số tiền vay là 500.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi đầy đủ các bên thỏa thuận về bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSD đất theo mẫu và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC- SCC/HĐGD nhưng trên thực tế giữa hai bên không bàn giao đất, bà P cũng không nhận đất canh tác mà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành đang do vợ chồng ông P bà T đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 18/9/2023 vợ chồng ông P bà T đã trả cho bà Trần Bội P số tiền 500.000.000 đồng và 14.000.000 đồng tiền lãi, đồng thời bà P đã giao lại giấy CN QSD số DD 886992 cho vợ chồng ông P bà T giữ. Tuy nhiên giữa hai bên chưa thực hiện việc hủy hợp đồng công chứng trên. Do vậy, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện bảo Lâm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2023 giữa ông Lê P, bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với diện tích đất 3.739,6 m² thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC- SCC/HĐGD, ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà P yêu cầu vợ chồng ông P bà T trả cho bà P số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng vay tài sản(tiền) được công chứng ngày 04/12/2023 tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S, số công chứng 4995, quyền số 78/2023 TP/CC- SCC/HĐGD thì đây là khoản vay không nằm trong khoản vay số tiền 500.000.000 trên. Ông P đề nghị giải quyết yêu cầu của bà P bằng vụ án khác.

Ý kiến của bị đơn bà Trần Bội P trình bày: Do tin tưởng bạn của bà P biết ông P và biết việc làm ăn kinh doanh của ông P, bà T nên khoảng 01 tuần sau bà P có tiền và có báo cho ông P, bà T về việc bà P đồng ý cho vay tiền. Tuy nhiên, bà yêu cầu ông P, bà T phải dùng tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay trên nên ông P, bà T đồng ý cùng bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 126 tờ bản đồ 12 xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng để làm tin cho việc vay tiền.

Vào ngày 11/9/2023 vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có vay của bà Trần Bội P số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay bà P yêu cầu vợ chồng ông P bà T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, đồng thời vợ chồng ông P bà T giao cho bà P giấy CN QSD đất cho bà P giữ. Vợ

chồng ông P bà T đã nhận đủ số tiền vay là 500.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi đầy đủ các bên thỏa thuận về bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSD đất theo mẫu và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC- SCC/HĐGD nhưng trên thực tế giữa hai bên không bàn giao đất, bà P cũng không nhận đất canh tác mà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành đang do vợ chồng ông P bà T đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 18/9/2023 vợ chồng ông P bà T đã trả cho bà Trần Bội P số tiền 500.000.000 đồng và 14.000.000 đồng tiền lãi, đồng thời bà P đã giao lại giấy CN QSD số DD 886992 cho vợ chồng ông P bà T giữ. Sau đó bà P cũng ra Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước nhưng sau đó vợ chồng ông P không ra ký nên không hủy được hợp đồng trên.

Đến ngày 04/12/2023 ông P, bà T tiếp tục hỏi mượn bà P số tiền 300.000.000 đồng. Việc vay tiền không thể chấp tài sản gì vì ngày 11/9/ 2023 giữa bà P và ông P, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 xã L Thành để làm tin cho khoản nợ 500.000.000 đồng mặc dù ông P bà T đã trả số tiền 500.000.000 đồng cho bà P nhưng hai bên vẫn chưa hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11/9/2023 nên bà P đồng ý tiếp tục cho ông P bà T vay 300.000.000 đồng, hạn ngày 03/01/2024 sẽ trả, lãi suất hai bên tự thỏa thuận, ông P bà T đã trả cho bà P được 03 tháng tiền lãi 31.500.000 đồng. Từ đó đến nay mặc dù bà P đã liên lạc với vợ chồng ông P bà T nhiều lần để thỏa thuận về việc trả nợ nhưng vợ chồng ông P bà T không trả cả tiền gốc và tiền lãi cho bà P.

Do ông P, bà T chưa trả tiền cho bà P theo thỏa thuận nên khi ông P yêu cầu bà ký giấy hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý.

Nay ông P, bà T đang khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 126 tờ bản đồ 12 xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023 nên bà P có làm đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng yêu cầu vợ chồng ông P bà T trả cho bà P số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 4/3/2024 là 1,66%/ tháng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Do vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2023 giữa ông Lê P, bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với diện tích đất 3.739,6 m² thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC- SCC/HĐGD thì bà P không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S trình bày:

- Về trình tự, thủ tục và nội dung công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 11/9/2023, VPCC Đỗ Hữu S có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển

nhượng) giữa bên chuyển nhượng là ông Lê P bà Trần Thị Mộng T và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Bội P.

Tất cả giấy tờ do khách hàng cung cấp đều hợp lệ, thông tin về nhân thân của bên chuyển nhượng trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất. Việc hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) là do hai bên tự thỏa thuận và yêu cầu VPCC Đỗ Hữu S ghi vào hợp đồng. Hai bên đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với việc ghi giá chuyển nhượng nêu trên. Việc thỏa thuận giá chuyển nhượng, thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật. VPCC Đỗ Hữu S không can thiệp vào việc thỏa thuận giá chuyển nhượng này.

Vì vậy, Công chứng viên của VPCC Đỗ Hữu S đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên, số công chứng 3786, quyền số 78/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2023.

Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S đã thực đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng cũng như Luật đất đai. Cả hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng; tại thời điểm ký vào hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên giao kết.

- Nay các bên xảy ra tranh chấp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên thì VPCC Đỗ Hữu S đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Do điều kiện công việc nên VPCC Đỗ Hữu S đề nghị được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ - phiên hòa giải- xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng T đã được Tòa án Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 21/4/2025 và 21/5/2025 nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng và không đồng ý giải quyết yêu cầu khởi kiện phản tố của bà P trong vụ án này vì bà P đã tự ý chuyển nhượng 01 thửa đất của ông P mà không được sự đồng ý của ông P; Bị đơn bà Trần Bội P thay đổi yêu cầu tính lãi suất phát sinh là 1.66%/ tháng tính từ ngày 04/12/2023 đến ngày 18/8/2025, sau đó trừ đi số tiền 31.500.000 đồng bà P đã nhận tiền lãi trước đó, bà P yêu cầu số tiền lãi suất là 58.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2023 giữa ông Lê P, bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với diện tích đất 3.739,6 m² thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC-SCC/HĐGD; Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có trách nhiệm trả cho bà Trần Bội P số tiền nợ vay là 300.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật là 1.66%/ tháng tính từ ngày 04/12/2023 đến ngày 18/8/2025 trừ đi số tiền 31.500.000 đồng, bà P yêu cầu làm tròn số tiền 58.000.000 đồng; Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Ông Lê P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, đồng thời bà Trần Bội P khởi kiện phản tố yêu cầu vợ chồng ông P bà T trả cho bà P số tiền nợ vay là 300.000.000 đồng và lãi suất phát sinh nên xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giải quyết theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a , c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê P, đối chiếu tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện:

3.1 Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2023 được công chứng bản gốc thể hiện nội dung: Vào ngày 11/9/2023 vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có chuyển nhượng cho bà Trần Bội P diện tích đất số 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 3.739,6 m². Giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ngoài ra các bên còn thỏa thuận các về đề về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Trách nhiệm về nộp thuế, lệ phí; P thức giải quyết tranh chấp hợp đồng; Cam đoan của các bên và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023, số công chứng 3786, quyền số 78/2023-TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuy nhiên cả ông P và bà P đều thừa nhận thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của vợ chồng ông P bà T với bà P với số tiền 500.000.000 đồng, chứ hai bên hoàn toàn không bàn giao đất, bà P cũng không nhận đất canh tác mà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành đang do vợ chồng ông P bà T đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 18/9/2023 vợ chồng ông P bà T đã trả cho bà Trần Bội P số tiền 500.000.000 đồng và 14.000.000 đồng tiền lãi, đồng thời bà P đã giao lại giấy CN QSD số DD 886992 cho vợ chồng ông P bà T giữ. Tuy nhiên giữa hai bên chưa thực hiện việc hủy hợp đồng công chứng trên.

Còn Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S cho rằng Ngày 11/9/2023, VPCC Đỗ Hữu S có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) giữa bên chuyển nhượng là ông Lê P bà Trần Thị Mộng T và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Bội P.

Tất cả giấy tờ do khách hàng cung cấp đều hợp lệ, thông tin về nhân thân của bên chuyển nhượng trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất. Việc hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) là do hai bên tự thỏa thuận và yêu cầu VPCC Đỗ Hữu S ghi vào hợp đồng. Hai bên đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với việc ghi giá chuyển nhượng nêu trên. Việc thỏa thuận giá chuyển nhượng, thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật. VPCC Đỗ Hữu S không can thiệp vào việc thỏa thuận giá chuyển nhượng này.

Vì vậy, Công chứng viên của VPCC Đỗ Hữu S đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên, số công chứng 3786, quyển số 78/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2023.

Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S đã thực đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng cũng như Luật đất đai. Cả hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng; tại thời điểm ký vào hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên giao kết.

Nay các bên xảy ra tranh chấp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên thì VPCC Đỗ Hữu S đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2023 là hợp đồng giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Ông Lê P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2023 giữa vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T là có cơ sở để chấp nhận.

Cả ông Lê P và bà P đều trình bày ông P đã trả cho bà P số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 14.000.000 đồng, đồng thời ông Lê P

không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nên HĐXX không đề cập đến.

3.2 Xét yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Bội P xuất trình thể hiện:

Qua xem xét hợp đồng vay tài sản (tiền) ngày 04/12/2023 được giữa bà Trần Bội P với ông Lê P bà Trần Thị Mộng T bản gốc được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S ngày 04/12/2023 số công chứng 4995, quyền số 78/2023 TP/CC- SCC/HĐGD do bà P xuất trình thì thấy rằng: Ngày 04/12/2023 bà P cho vợ chồng ông P bà T vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay kể từ ngày 04/12/2023 đến hết ngày 03/01/2024; lãi suất vay do hai bên thỏa thuận nhưng không vượt quá quy định của pháp luật; mục đích vay và sử dụng tiền vay là kinh doanh, thời điểm giao tiền vay là ngày 04/12/2023, thời điểm trả nợ là ngày 04/01/2024.

Bà P trình bày việc vay tiền không thể chấp tài sản gì vì ngày 11/9/ 2023 giữa bà P và ông P, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 xã L Thành để làm tin cho khoản nợ 500.000.000 đồng mặc dù ông P bà T đã trả số tiền 500.000.000 đồng cho bà P nhưng hai bên vẫn chưa hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11/9/2023 nên bà P đồng ý tiếp tục cho ông P bà T vay 300.000.000 đồng, hạn ngày 03/01/2024 sẽ trả, lãi suất hai bên tự thỏa thuận, ông P bà T đã trả cho bà P được 03 tháng tiền lãi 31.500.000 đồng. Từ đó đến nay mặc dù bà P đã liên lạc với vợ chồng ông P bà T nhiều lần để thỏa thuận về việc trả nợ nhưng vợ chồng ông P bà T không trả cả tiền gốc và tiền lãi cho bà P.

Còn ông P trình bày thì đây là khoản vay không nằm trong khoản vay số tiền 500.000.000 đồng trên. Ông P đề nghị giải quyết yêu cầu của bà P bằng vụ án khác. Tại phiên tòa ông P cho rằng ông có vay của bà P số tiền 2.400.000.000 đồng và được công chứng bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất 2.100.000.000 đồng và tiền mặt đưa 300.000.000 đồng. Ông P có thể chấp 01 giấy CN QSD đất cho bà P, ông P cũng trả tiền lãi suất hơn số tiền 31.500.000 đồng nhưng ông P không chuẩn bị tài liệu chứng cứ nên không có gì để nộp. Ông P thừa nhận chữ ký, chữ viết tại hợp đồng vay tiền là của vợ chồng ông P bà T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P thì ông P không đồng ý và yêu cầu xem xét tính lại số tiền lãi suất 31.500.000 đồng đã trả cho bà P. Còn bà P cung cấp được hợp đồng vay tiền có chữ ký của bên vay là vợ chồng ông P bà T trong khi đó ông P bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện đã trả nợ cho P nên cần buộc vợ chồng ông P bà T có trách nhiệm trả cho bà P số tiền 300.000.000 đồng tiền vay là có cơ sở để chấp nhận.

3.3 Xét yêu cầu lãi suất phát sinh của bà P thì thấy rằng bà P trình bày ông P bà T đã trả cho bà P số tiền 31.500.000 đồng tiền lãi trong 03 tháng, sau đó là không tiếp tục trả lãi suất phát sinh cho đến nay. Tuy nhiên tại phiên tòa ông P đề nghị HĐXX tính toán lại mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Mức lãi suất đúng quy định của pháp luật 20%/ năm là 1.66%/ tháng nên lãi suất kể từ ngày vay 04/12/2023 đến ngày 18/8/2025 là 20 tháng 14 ngày 101.924.000 đồng – 31.500.000 đồng = 70.424.000 đồng. Tuy nhiên bà P chỉ yêu cầu lãi suất làm

tròn với số tiền 58.000.000 đồng. Do vậy cần buộc vợ chồng ông P bà T có trách nhiệm trả cho bà P số tiền lãi suất phát sinh là 58.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

3.4 Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà ông Lê P khai tại phiên tòa liên quan đến số tiền 2.100.000.000 đồng và tiền mặt vay 300.000.000 đồng, do ông Lê P cũng như bà Trần Bội P không khởi kiện yêu cầu gì trong quá trình giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét và sẽ được giải quyết khi có phát sinh tranh chấp.

Do vậy, căn cứ Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 122; Điều 124; Điều 131, Điều 500, Điều 5003 Bộ luật dân sự; Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê P: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2023 giữa ông Lê P bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S ngày 11/9/2023 số công chứng 3786, quyền số 78/2023 TP/CC- SCC/HĐGD do vô hiệu;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự; Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Bội P, buộc vợ chồng ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có trách nhiệm phải trả cho bà P số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và lãi suất phát sinh đến ngày 18/8/2025 là **58.000.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi suất là 358.000.000 đồng.**

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê P được chấp nhận nên bà Trần Bội P phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng; Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bội P được chấp nhận nên ông Lê P bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm án phí trên số tiền phải trả cho bà P là **17.900.000 đồng** theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 500; Điều 503; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 468 BLDS năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê P về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Trần Bội P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2023 giữa ông Lê P bà Trần Thị Mộng T với bà Trần Bội P đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ 12, xã L Thành, huyện Bảo Lâm (nay là xã Bảo Lâm 3), tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S số công chứng 3786, quyền số 78/2023 TP/CC- SCC/HĐGD do vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Bội P về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” đối với nguyên đơn ông Lê P.

Buộc ông Lê P bà Trần Thị Mộng T có trách nhiệm trả cho bà Trần Bội P với số tiền vay gốc là 300.000.000 và lãi suất phát sinh là 58.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi suất phát sinh là 358.000.000 đồng (*Ba trăm, năm mươi tám triệu đồng*).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-8-2025) 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc ông Lê P bà Trần Thị Mộng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 17.900.000 đồng được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Lê P đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0006048 ngày 28 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo L nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4- Lâm Đồng. Ông Lê P bà Trần Thị Mộng T còn phải nộp số tiền 17.600.000 đồng.

Bà Trần Bội P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng được căn trừ vào số tiền 7.500.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0004727 ngày 18 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4- Lâm Đồng. Bà Trần Bội P được nhận lại số tiền 7.200.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 4- Lâm Đồng;
- Phòng THA dân sự KV 4- Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐÃ KÝ

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế Nguyễn Thị Tài

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế Trần Thị Quế

Trần Thị Hà Vi

