

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 201/2026/DS-PT

Ngày: 09-4-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình và ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 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 83/2026/TLPT-DS, ngày 06/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2026/QQĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hứa Minh T**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: **Khu phố P, phường H, tỉnh Lâm Đồng**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Hứa Minh C**, sinh năm 1960 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2025). (Có mặt).

Địa chỉ: **Khu phố P, phường H, tỉnh Lâm Đồng**

Bị đơn: Bà **Lê Thị Bích H**, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: **Tổ D, phường P, tỉnh Lâm Đồng**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Đình Q**, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường P, tỉnh Lâm Đồng

2/ Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng

3/Bà Hứa Thị H1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng

4/Ông Hứa Văn C1, sinh năm 1960(Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường H, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M và bà Hứa Thị H1: Ông Hứa Văn C1 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2025).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m²(đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do UBND huyện H cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị M, cập nhật sang tên ông Hứa Văn C1 ngày 25/01/2022, cập nhật sang tên ông Hứa Minh T ngày 11/01/2023 có nguồn gốc là của bà Huỳnh Thị M, bà M tặng cho ông Hứa Minh C, sau đó ông C tặng cho con trai ông là Hứa Minh T. Hiện nay thửa đất trên có 02 căn nhà, 01 căn của M ở và 01 căn là do bà Hứa Thị H1 đang ở tạm.

Khi Hứa Minh T đứng tên trên giấy chứng nhận thì T đã dùng giấy chứng nhận này để thế chấp vay tiền nhiều lần của bà Lê Thị Bích H. Cụ thể: Ngày 13/02/2023, vay số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng; ngày 06/5/2023 vay số tiền 200.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng. Cả 2 lần vay bà H tính tổng gốc là 500.000.000 đồng, tới ngày 13/5/2023 bà H lập tờ khế ước cầm cố nội dung T thế chấp giấy chứng nhận trên vay 500.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng kể từ ngày 13/5/2023 đến ngày 13/8/2023. Ngày 15/4/2024, ông T vay tiếp của bà H số tiền 600.000.000 đồng nhưng chỉ thực nhận qua chuyển khoản là 598.340.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Tổng số tiền gốc ông T đã vay là 1.100.000.000 đồng, bà H có lập khế ước cầm cố ngày 15/4/2024 với số tiền vay là 1.100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Từ ngày 13/02/2023 đến ngày ngày 09/5/2025 ông T1 đã trả cho bà H với lãi suất 5%/tháng. Căn cứ lãi suất theo quy định của pháp luật 20%/năm thì T đã trả lãi cao hơn nhiều so với lãi suất theo quy định của pháp luật. Số tiền trả lãi vượt quá đề nghị cản trừ vào tiền gốc. Để đảm bảo cho khoản vay thì ông T đã ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Lê Thị Bích H** đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m² (đất ở tại nông thôn), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M**, cập nhật sang tên ông **Hứa Văn C1** ngày 25/01/2022, cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023 được công chứng ngày 08/8/2024.

Do tài sản trên vẫn là tài sản chung nên khi ông **C1** yêu cầu **T** giao giấy chứng nhận để phân chia đất, tách phần đất cho em gái ông **C1** là bà **Hứa Thị H1** thì **T** mới khai là đã thế chấp cho bà **H**. Vì vậy, ông yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Hứa Minh T**, bên nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị Bích H** công chứng ngày 08/8/2024 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m²(đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại **thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M**, cập nhật sang tên ông **Hứa Văn C1** ngày 25/01/2022, cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023 là vô hiệu do giả tạo.

Ông **Hứa Minh T** trả cho bà **Lê Thị Bích H** số tiền gốc còn lại sau khi cắt trừ phần tiền lãi vượt quá vào tiền gốc, và tiền lãi theo quy định 20%/năm từ ngày 10/5/2025 cho tới khi trả xong khoản nợ.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **lê Thị Bích H** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Đình Q** trình bày:*

Việc vay mượn tiền như lời trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng. Khi ông **T** đem giấy chứng nhận tới để thế chấp vay thì bà **H** có nói là sao không vay ngân hàng cho lãi suất thấp nhưng ông **T** nói là cần tiền gấp nên vay của bà **H** nên chấp nhận lãi cao, nên bà **H** mới cho ông **T** vay tiền, cụ thể: Ngày 13/02/2023 vay số tiền 300.000.000 đồng; ngày 06/5/2023 vay số tiền 200.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 182.340.000 đồng do ông **T** đang chậm tiền lãi nên đã cắt trừ tiền lãi. Ngày 13/5/2023, bà lập tờ khế ước cầm cố nội dung ông **T** thế chấp giấy chứng nhận trên vay 500.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng kể từ ngày 13/5/2023 đến ngày 13/8/2023, lãi suất 5%/tháng. Ngày 15/4/2024, ông **T** vay tiếp 600.000.000 đồng nhưng chỉ thực nhận qua chuyển khoản 598.340.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Lý do chuyển số tiền trên là vì trừ đi tiền lãi ông **T** đang thiếu. Ngày 15/4/2024, bà **H** lập khế ước cầm cố với số tiền vay là 1.100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng.

Ngày 08/8/2024 các bên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận trên là vì, khi ông **T** vay 300.000.000 đồng vào ngày 13/02/2023 thì các bên đã ký hợp đồng công chứng để làm tin. Khi đến thời gian trả gốc thì ông **T** không trả gốc mà vẫn để đó để tiếp tục trả lãi cho bà **H**. Tới ngày 15/4/2024, ông **T** vay thêm 600.000.000 đồng nữa. Nguyên tắc là phải hủy hợp

đồng cũ để ký hợp đồng chuyển nhượng mới, nhưng vì lý do khi nhận 600.000.000 đồng thì ông T nói đi làm ăn xa, khi nào về thì sẽ hủy hợp đồng cũ và ký hợp đồng mới. Nên ngày 08/8/2024, bà H và ông T tới văn phòng công chứng hủy hợp đồng cũ và cũng trong ngày đó ký hợp đồng mới như trên.

Từ khi vay cho đến ngày 09/5/2025, ông T vẫn trả lãi đều cho bà H với lãi suất 5%/tháng, nhưng có khi tới tháng chưa kịp trả thì thời gian sau chuyển trả đủ tiền lãi. Sau ngày 09/5/2025 thì ông T không trả lãi nữa, bà H có nhiều lần yêu cầu ông T trả tiền lãi nhưng ông T luôn tìm cách hứa hẹn trả gốc và lãi để hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn không trả lãi.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là do ông T tự nguyện đồng ý chuyển nhượng cho bà H để tạo niềm tin để bà H cho vay số tiền 1.100.000.000 đồng trên và đồng ý với lãi suất 5%. khi nào ông T có tiền trả 1.100.000.000 đồng tiền gốc trên thì sẽ hủy hợp đồng và bà H sẽ trả lại sổ đỏ cho ông T. Nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà vẫn đang giữ, chưa cập nhật sang tên cho bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện như trên của ông T, bà H và ông Q không đồng ý, bà H yêu cầu ông T trả cho vợ chồng bà số tiền gốc 1.100.000.000 đồng cùng lãi suất 5%/tháng từ ngày 10/5/2025 tới nay thì bà mới đồng ý hủy hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 280; Điều 353, Điều 357; Điều 463, Điều 466; Điều 468; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Khoản 2 Điều 26; khoản 3 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.

-Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Minh T

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hứa Minh T, bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Bích H công chứng ngày 08/8/2024 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m²(đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số U 272419 do UBND huyện H cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị M, cập nhật sang tên ông Hứa Văn C1 ngày 25/01/2022, cập nhật sang tên ông Hứa Minh T ngày 11/01/2023 bị vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Bích H và ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho ông Hứa Minh T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do UBND huyện H cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị M, cập nhật sang tên ông Hứa Văn C1 ngày 25/01/2022, cập nhật sang tên ông Hứa Minh T ngày 11/01/2023.

2. Ông Hứa Minh T trả cho bà Lê Thị Bích H và ông Nguyễn Đình Q số tiền 275.478.620 đồng tiền gốc và tiền lãi kể từ ngày 10/5/2025 đến ngày 10/12/2025 là 32.292.216 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 275.478.620 đồng + 32.292.216 đồng = 307.771.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2025, bị đơn bà Lê Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, đủ cơ sở để xác định ông Hứa Minh T có vay của bà Lê Thị Bích H tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419. Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì ông T đã trả lãi cho bà H theo mức lãi suất 5%/tháng từ ngày 13/02/2023 cho đến ngày 09/5/2025. Việc các bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng là vượt quá mức quy định của pháp luật; đối với số tiền đã trả vượt quá mức lãi suất thì được khấu trừ vào tiền gốc. Tại phiên tòa, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án

dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn hạn cáo: Bị đơn bà **Lê Thị Bích H** làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1.1]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 08/8/2024, ông **Hứa Minh T** và bà **Lê Thị Bích H** đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M** (đã cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023). Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng **Đoàn Thị Mỹ H2** công chứng đúng theo quy định của pháp luật công chứng. Tuy nhiên hiện nay vẫn chưa cập nhật biến động sang tên cho bà **Lê Thị Bích H**.

[2.1.2]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất trình bày ông **T** chuyển nhượng cho bà **H** thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 là nhằm để đảm bảo cho khoản vay 1.100.000.000 đồng, khi nào ông **T** thanh toán xong thì bà **H** sẽ ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Lời trình bày của các đương sự là thống nhất và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó có thể khẳng định việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu các hợp đồng vay tài sản ngày 13/02/2023, hợp đồng vay ngày 06/5/2023 và hợp đồng vay ngày 15/4/2024. Vì vậy cấp sơ thẩm đã tuyên

bổ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Hứa Minh T**, bên nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị Bích H** công chứng ngày 08/8/2024 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 vô hiệu là đúng quy định.

[2.2]. Đối với tranh chấp về hợp đồng vay tài sản:

[2.2.1]. Quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận ông **Hứa Minh T** vay của bà **Lê Thị Bích H** tổng số tiền là 1.100.000.000đồng cụ thể: Ngày 13/02/2023 vay số tiền 300.000.000 đồng; ngày 06/5/2023 vay số tiền 200.000.000 đồng (nhưng thực tế chỉ nhận 182.340.000 đồng do ông **T** đang chậm tiền lãi nên đã căn trừ tiền lãi) và ngày 15/4/2024, vay số tiền 600.000.000 đồng (nhưng chỉ thực nhận qua chuyển khoản 598.340.000 đồng do trừ tiền lãi ông **T1** còn thiếu). Việc chuyển không đủ số tiền vay là do các bên thỏa thuận căn trừ tiền lãi nhưng thực tế là các bên đã thống nhất tổng số tiền ông **T** đã vay của bà **H** là 1.100.000.000đồng.

[2.2.2]. Về lãi suất: Khi các bên thỏa thuận vay tiền thì đã thống nhất lãi suất cho vay là 5%/tháng và thực tế thì ông **T1** đã trả lãi cho bà **H** theo mức lãi suất 5%/tháng từ ngày 13/02/2023 cho đến ngày 09/5/2025.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì: “*Lãi suất cho vay do các bên thỏa thuận. 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*”.

Như vậy, việc các bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng (tương ứng với 60%/năm) là vượt quá mức lãi suất quy định nêu trên do đó cần phải xem xét lại lãi suất. Theo hướng dẫn tại Điều 9 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao thì “*Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận về lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn cao hơn mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn được pháp luật quy định thì mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn vượt quá không có hiệu lực; số tiền lãi đã trả vượt quá mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn quy định được trừ vào số tiền nợ gốc tại thời điểm trả lãi; số tiền lãi đã trả vượt quá còn lại sau khi đã trừ hết nợ gốc thì được trả lại cho bên vay*”.

Quá trình giải quyết thì các bên đều thừa nhận kể từ ngày 13/02/2023 khi vay số tiền 300.000.000đồng cho đến ngày 09/5/2025 thì ông **T** vẫn trả lãi đều cho bà **H** với lãi suất 5%/tháng, mặc dù có tháng trả thiếu hoặc trả chậm thì tháng tới bù vào số tiền lãi còn thiếu nhưng các đương sự đều thống nhất là tính trả lãi đều cho từng tháng và sau ngày 09/5/2025 thì ông **T** không trả lãi nữa. Do vậy, cấp sơ thẩm đã xác định số tiền trả lãi hàng tháng vượt quá so với lãi suất quy định để trừ vào tiền nợ gốc gốc tại thời điểm trả lãi là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án, theo đó phía nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bà **H** và ông **Q** tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 09/4/2026 với số tiền là 400.000.000đồng và lãi suất 20%/năm kể từ ngày 10/4/2026 cho đến khi nguyên đơn thanh toán hết số tiền trên và các bên thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M** (đã cập nhật sang tên ông **Hứa Văn C1** ngày 25/01/2022 và cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023) được **Văn phòng C2** công chứng số 02849, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2024 là vô hiệu. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, việc thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

[2.3]. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng giải quyết vụ án là không đúng về thẩm quyền theo lãnh thổ thấy rằng: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419. Do thửa đất có tranh chấp tọa lạc tại **thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng** nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2.4]. Đối với việc không đưa Văn phòng Công chứng **Đoàn Thị Mỹ H2** vào tham gia tố tụng thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho các khoản vay, đồng thời các bên cũng đã thống nhất được số tiền vay do vậy không cần thiết phải đưa Văn phòng Công chứng **Đoàn Thị Mỹ H2** vào tham gia tố tụng cũng đảm bảo cho việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên người kháng cáo bà **Lê Thị Bích H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 280; Điều 353, Điều 357; Điều 463, Điều 466; Điều 468; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Hứa Minh T.**

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Hứa Minh T.**, bên nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị Bích H** đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 01, diện tích 445,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M** (đã cập nhật sang tên ông **Hứa Văn C1** ngày 25/01/2022 và cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023) được **Văn phòng C2** công chứng số 02849, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2024 là vô hiệu.

Buộc bà **Lê Thị Bích H** và ông **Nguyễn Đình Q** phải trả lại cho ông **Hứa Minh T** bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 272419 do **UBND huyện H** cấp ngày 31/12/2001 đứng tên hộ bà **Huỳnh Thị M** (đã cập nhật sang tên ông **Hứa Văn C1** ngày 25/01/2022 và cập nhật sang tên ông **Hứa Minh T** ngày 11/01/2023).

- Ông **Hứa Minh T** phải trả cho bà **Lê Thị Bích H** và ông **Nguyễn Đình Q** số tiền là 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày 10/4/2026 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 do các bên thỏa thuận là 20%/năm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác nhưng phải phù hợp theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Lê Thị Bích H** phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Hứa Minh T** phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 13.250.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004455 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông **T** còn phải nộp 6.750.000 đồng án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị Bích H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Hoàn trả cho bà **Lê Thị Bích H** 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc

thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001063 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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 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.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 (ngày 09/4//2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 12;
- Phòng THADS Khu vực 12;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng