

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 19-9-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự
vay tài sản; tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Luân;

2. Ông Phạm Ngọc Diện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Rung K'Nhuận là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2025/TLST-DS ngày 20/01/2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Đoàn Văn M, sinh năm 1962. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Huyền T1, sinh năm 2000.

Địa chỉ: thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/01/2025. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Đoàn Văn K, sinh năm 1990. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Phạm Huyền T1 thì:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết với nhau nên ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H có vay của vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T số tiền gốc là: 1.500.000.000đ. Hai bên có viết Giấy tờ vay tiền vào ngày 12/3/2022, có chữ ký đầy đủ của các bên. Mức lãi suất hai bên thỏa thuận là 1,5%/tháng (tương ứng số tiền lãi là 22.500.000đ/tháng) và thanh toán theo từng tháng. Thời gian trả nợ gốc là đến cuối tháng 12/2023. Sau khi viết giấy tờ thì hàng tháng vợ chồng ông K, bà H có thanh toán lãi cho vợ chồng ông M, bà T bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt. Khi đưa tiền mặt thì hai bên không viết giấy tờ nhận tiền lãi, chỉ có ông M, bà T đánh dấu vào sổ ghi chú; còn về chuyển khoản thì ông M, bà T chỉ sao kê thấy ngày 17/4/2023 ông K có chuyển khoản số tiền lãi là 22.500.000đ. Tính đến nay vợ chồng ông K, bà H đã trả cho ông M, bà T số tiền lãi đến hết tháng 9/2023. Từ tháng 10/2023 thì ông K, bà H không trả lãi cho vợ chồng ông M, bà T nữa.

Đến ngày 06/01/2024 thì các bên thống nhất cần trừ đất vào khoản tiền đã vay trên bao gồm cả gốc và lãi. Tính từ tháng 10/2023 đến tháng 01/2024 thì tiền lãi là 100.000.000đ. Diện tích đất các bên thống nhất cần trừ là 1500m² thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ 29; giá là 2.100.000.000đ. Hai bên lập “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/01/2024. Nội dung trong văn bản thể hiện: ông M, bà T đã đặt cọc số tiền là 1.600.000.000đ (nguồn gốc là từ tiền gốc và lãi mà ông K, bà H đang nợ ông M, bà T tính đến ngày 06/01/2024). Còn lại số tiền 500.000.000đ ông M, bà T sẽ thanh toán sau khi các bên tiến hành sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi lập văn bản thỏa thuận thì ông K, bà H cũng đã bàn giao diện tích đất trên cho ông M, bà T. Gia đình ông M, bà T cũng tiến hành canh tác, quản lý, sử dụng đất. Để thuận tiện cho việc canh tác thì ông M, bà T có đào 01 giếng khoan trên đất. Tại thời điểm lập văn bản vợ chồng ông M, bà T rất tin tưởng ông K, bà H đang cố gắng thực hiện hồ sơ tách sổ để sang tên cho vợ chồng ông M, bà T. Tuy nhiên, gần đây ông M, bà T tìm hiểu thì biết được hiện nay ông K, bà H đang gặp khó khăn về tài chính. Bị một số người khởi kiện ra Tòa án. Mặt khác, ông M, bà Thu N được thông tin phân diện tích đất ông M, bà T xác định dùng để cần trừ khoản vay cũng đang thế chấp tại Ngân hàng vay khoảng 5.000.000.000đ. Vợ chồng ông M, bà T cũng rất thiện chí muốn thanh toán dư nợ trong Ngân hàng để lấy sổ ra sang tên nhưng ông K, bà H luôn tìm cách trốn tránh, không hợp tác để giải quyết cho vợ chồng ông M, bà T.

Đến nay các bên không thể thương lượng, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông M, bà T đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông K, bà H phải trả cho ông M, bà T số nợ gốc là 1.500.000.000đ.

Yêu cầu ông K, bà H phải thanh toán tiền lãi cho ông M, bà T với mức lãi suất theo thỏa thuận là 1,5%/tháng kể từ ngày ông K, bà H vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho ông M, bà T là từ tháng 10/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án là: $1.500.000.000đ \times 1,5\% \times 23 \text{ tháng} = 517.500.000đ$.

Cộng chung cả gốc và lãi là: 2.017.500.000đ.

Tuyên hủy “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập vào ngày 06/01/2024 giữa ông M, bà T và ông K, bà H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất

số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H.

Ông M, bà T yêu cầu ông K, bà H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị: 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn có tổng giá trị theo kết quả thẩm định giá tài sản là 53.320.000đ.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2025 thì:

Ông K, bà H có quen biết vợ chồng ông M, bà T. Vợ chồng ông, bà có vay của vợ chồng ông M, bà T số tiền là 1.500.000.000đ nhưng vay làm 02 lần, lần thứ nhất vay 1.000.000.000đ thì bà H không ký giấy vay tiền, thời gian vay tiền, thời hạn trả nợ thì bà H không nhớ. Lần thứ 2, vợ chồng ông, bà vay là 500.000.000đ thì bà H có ký giấy vay tiền, thời hạn vay là 01 năm, trả lãi theo tháng. Khi vay tiền thì bà H không được cầm giấy vay tiền nên không nhớ rõ ngày, tháng, năm vay. Còn giấy vay tiền ghi ngày 12/3/2022, vay 1.500.000.000đ có thể là do ông K ghi gộp lại, chữ ký trong giấy vay tiền ngày 12/3/2022 là chữ ký của ông K, còn chữ ký ghi họ tên Nguyễn Thị H không phải là chữ ký của bà H. Khi vay số tiền 1.000.000.000đ thì một mình ông K đi vay, còn vay 500.000.000đ thì cả ông K, bà H cùng ký giấy vay tiền. Ông K, bà H xác định khoản vay 1.500.000.000đ là khoản vay chung của vợ chồng. Quá trình vay tiền, thì ông K, bà H chưa trả tiền gốc, tiền lãi thì vẫn đóng hàng tháng đến khi vợ chồng ông K, bà H cần đất cho ông M, bà T thì ông K, bà H không đóng lãi nữa. Khi cần đất, thì ông M, bà T là người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất 30 mét ngang đường nhựa, việc cần đất để trừ nợ là có trên thực tế. Ông M, bà T đã sử dụng từ tháng 01/2024 và ông M, bà T đã mướn đất trồng cà phê, đào giếng trên thửa đất.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T yêu cầu vợ chồng ông K, bà H trả tiền lãi và tiền gốc với số tiền là 1.837.500.000đ thì vợ chồng ông K, bà H không đồng ý vì ông M, bà T đã nhận đất canh tác, sử dụng; đồng thời ông K, bà H không có tiền để trả nợ cho ông M, bà T.

Đối với đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng chữ ký và chữ viết của bà H, ông K. Việc, ông M, bà T đề nghị hủy giấy này thì ông K, bà H không đồng ý vì đất đã giao cho ông M, bà T. Nếu Tòa án giải quyết trả lại đất cho ông K, bà H thì ông K, bà H đồng ý.

Khi cần đất thì ông M, bà T biết ông K, bà H đang vay ngân hàng E tại Đ, Lâm Đồng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể làm thủ tục sang tên. Khi cần đất ông M, bà T cũng đồng ý khi nào trả xong nợ ngân hàng lấy sổ thì sẽ làm thủ tục sang tên cho ông M, bà T.

Ngoài ra, ông K, bà H không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng vắng mặt một bên đương sự nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, trong phần hỏi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày

06/01/2024; buộc ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ, buộc ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải trả bồi thường cho ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản trên đất là 53.320.000đ; đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Bị đơn vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – 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 của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H.

Hủy “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập vào ngày 06/01/2024 giữa ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T số tiền là 1.600.000.000đ.

Buộc ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng theo Chứng thư thẩm định giá là 53.320.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu về lãi suất của nguyên đơn trên số tiền gốc là 1.500.000.000đ với lãi suất 1,5%/tháng tính từ tháng 10/2023 đến ngày Tòa án xét xử xong.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tài sản và định giá tài sản.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Xuất phát từ việc ông M, bà T cho ông K, bà H vay số tiền 1.500.000.000đ vào ngày 12/3/2022. Đến ngày 06/01/2024, ông K, bà H thỏa thuận cầm trả cho ông M, bà T diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để trừ nợ, theo đó hai bên xác lập “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/01/2024. Nay việc cầm trả bằng đất không thành nên nguyên đơn ông M, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập vào ngày 06/01/2024 giữa ông M, bà

T và ông K, bà H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; buộc ông K, bà H phải trả lại cho ông M, bà T số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ.

Ông M, bà T yêu cầu ông K, bà H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị: 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn có tổng giá trị theo kết quả thẩm định giá tài sản là 53.320.000đ.

Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của ông M, bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là bản chính giấy vay tiền đề ngày 12/3/2022 thì ông K, bà H có vay của ông M, bà T số tiền là 1.500.000.000đ, lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng, hạn trả nợ là tháng 12/2023. Trong lời khai, ông K, bà H cũng thừa nhận có vay của ông M, bà T số tiền là 1.500.000.000đ nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập vào ngày 06/01/2024 thì giữa ông M, bà T và ông K, bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng là 2.100.000.000đ; số tiền đặt cọc là 1.600.000.000đ, số tiền còn lại là 500.000.000đ thỏa thuận khi có sổ đỏ tên ông M, bà T thì ông M, bà Thu Thanh T2 số tiền là 500.000.000đ.

Theo lời khai của ông M, bà T thì: Đến ngày 06/01/2024, các bên thống nhất cân trừ đất vào khoản tiền đã vay trên bao gồm cả gốc và lãi. Tính từ tháng 10/2023 đến tháng 01/2024 thì tiền lãi là 100.000.000đ. Diện tích đất các bên thống nhất cân trừ là 1500m² thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ 29; giá là 2.100.000.000đ. Hai bên lập “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 06/01/2024. Ông M, bà T đã đặt cọc số tiền là 1.600.000.000đ (nguồn gốc là từ tiền gốc và lãi mà ông K, bà H đang nợ ông M, bà T tính đến ngày 06/01/2024). Còn lại số tiền 500.000.000đ ông M, bà T sẽ thanh toán sau khi các bên tiến hành sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi lập văn bản thỏa thuận thì ông K, bà H cũng đã bàn giao diện tích đất trên cho ông M, bà T. Gia đình ông M, bà T cũng tiến hành canh tác, quản lý, sử dụng đất.

Theo lời khai của ông K, bà H thì ông K, bà H xác định có việc cân diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để trừ vào số nợ gốc là 1.500.000.000đ đã vay của ông M, bà T.

Như vậy, qua lời khai của đương sự và nội dung tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở khẳng định: ông M, bà T cho ông K, bà H vay số tiền là 1.500.000.000đ, lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng, thời hạn trả nợ là tháng 12/2023 là có xảy ra trên thực tế. Và việc ngày 06/01/2024, ông K, bà H ký “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông M, bà T đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29,

đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để cân trừ nợ và hai bên đã chuyển từ hợp đồng vay tiền sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền vay gốc là 1.500.000.000đ và tiền lãi là 100.000.000đ, tổng cộng là 1.600.000.000đ đã chuyển sang tiền chuyển nhượng là có xảy ra trên thực tế. Sau khi thỏa thuận cân trừ nợ bằng đất, ông K, bà H đã bàn giao diện tích đất khoảng 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho ông M, bà T quản lý, sử dụng; ông M, bà T đã đào giếng, trồng tiêu và cà phê trên đất. Do đó, hợp đồng vay tài sản giữa các bên đã chấm dứt kể từ thời điểm các bên xác lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, việc các bên xác lập “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 06/01/2024 không phải là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

Theo lời khai của các bên đương sự thì tại thời điểm các bên xác lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2024 thì quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đang do ông K, bà H thế chấp cho Ngân hàng TMCP X – chi nhánh L (đăng ký thế chấp ngày 17/01/2023, ngày 26/3/2025 xóa nội dung đăng ký thế chấp). Ông M, bà T biết việc này nhưng vẫn đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng.

Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 06/01/2024 giữa ông M, bà T và ông K, bà H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ xác lập “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, có chữ ký hai bên mà không thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực giao dịch tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, yêu cầu tuyên hủy “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 06/01/2024 giữa ông M, bà T và ông K, bà H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cũng cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo lời khai của các bên đương sự thì trong số tiền đặt cọc là 1.600.000.000đ bao gồm: 1.500.000.000đ tiền vay, còn lại 100.000.000đ là tiền lãi tính đến ngày 06/01/2024. Theo lời khai của ông M, bà T thì ông M, bà T xác định: ông K, bà H trả tiền lãi đến tháng 9/2023, từ tháng 10/2023 thì ông K, bà H không trả tiền lãi cho ông M, bà T nữa. Như vậy, nếu tính tiền lãi theo thỏa thuận là 1,5% tính từ tháng 10/2023 đến ngày 06/01/2024 với mức lãi suất là 1,5%/tháng thành số tiền lãi là 100.000.000đ như các bên thống nhất là không vượt quá mức lãi suất theo quy định của pháp luật, nên cần xác định số tiền vay gốc là 1.500.000.000đ, số tiền lãi là 100.000.000đ chuyển sang tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.600.000.000đ là phù hợp. Do đó, buộc ông K, bà H phải trả lại cho ông M, bà T số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ là có căn cứ.

Xét về lỗi, khi xác lập “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 06/01/2024 thì: ông K, bà H đang thế chấp diện tích đất nêu trên cho ngân hàng nhưng vẫn thỏa thuận cần đất để trừ nợ cho ông M, bà T; còn ông M, bà T biết đất đang thế

chấp cho ngân hàng vẫn đồng ý xác lập việc chuyển nhượng để trừ nợ nên ông M, bà T và ông K, bà H có lỗi ngang nhau. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà T không yêu cầu Tòa án xem xét bồi thường giá trị tài sản chênh lệch nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

Xét yêu cầu của ông M, bà T về việc yêu cầu ông K, bà H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị: 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn có tổng giá trị theo kết quả thẩm định giá tài sản là 53.320.000đ, thấy rằng:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thì thực tế ông M, bà T sau khi nhận diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông M, bà T tạo lập những tài sản trên là đúng. Trong lời khai, ông K, bà H cũng thừa nhận việc này.

Theo kết quả thẩm định giá tài sản thì: 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn có tổng giá trị là 53.320.000đ. Hiện quyền sử dụng đất này đã được Ngân hàng TMCP X – chi nhánh L đã bán đấu giá thành công vào ngày 17/3/2025 để trừ vào khoản nợ của ông K, bà H đối với ngân hàng. Do vậy, cần buộc ông K, bà H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn là 53.320.000đ là phù hợp.

Đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, ông M, bà T cam kết sẽ bàn giao cho người mua trúng đấu giá nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[3.2] Đối với ý kiến của bị đơn ông K, bà H cho rằng: việc vay tiền ông K, bà H đã cần đất cho ông M, bà T; ông K, bà H không có tiền nên không đồng ý trả tiền gốc và tiền lãi cho nguyên đơn; cũng như không đồng ý hủy đơn xin chuyển nhượng đất là không phù hợp với quy định của pháp luật như đã nhận định ở trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Đối với ngân hàng TMCP X – chi nhánh L trước đây có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông K, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng số tiền gốc là 5.120.043.053đ. Đến ngày 27/6/2025, ngân hàng có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án không đưa ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử đặt ra để giải quyết.

[3.4] Đối với bà Nguyễn Hồng A cũng có đơn trình bày đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[3.3] Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông M, bà T: tuyên hủy “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 06/01/2024 giữa ông M, bà T và ông K, bà H đối

với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông K, bà H phải trả cho ông M, bà T số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ.

Buộc ông K, bà H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn là 53.320.000đ.

[4] *Về án phí*: do yêu cầu tuyên hủy “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 06/01/2024 được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ.

Buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là 1.653.320.000đ, được tính như sau: 36.000.000đ + 853.320.000đ x 3% = 61.599.600đ.

Tổng cộng, buộc ông K, bà H phải chịu 61.899.600đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu 1 (*Mười sáu triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005150 ngày 20/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà và 533.000đ (*Năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án do bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002372 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Ông M là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp. Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, thẩm giá tài sản là 7.400.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp và đã được quyết toán xong nên buộc bị đơn ông K, bà H phải hoàn trả cho nguyên đơn ông M, bà T số tiền chi phí tố tụng 7.400.000đ là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 162; Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 124, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 06/01/2024 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1500m² thuộc một phần thửa đất số 581, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho ông M, bà T giá trị 01 cái giếng đào sâu khoảng 20m; 45 trụ bê tông cao 2m; 121.85m lưới thép B40 có chiều cao 1,5m; 19 cây tiêu và 285 cây cà phê loại xanh lùn là 53.320.000đ (*Năm mươi ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*).

2. Về án phí: buộc bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải chịu 61.889.600đ (*Sáu mươi một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu 1 (*Mười sáu triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005150 ngày 20/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà và 533.000đ (*Năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án do bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002372 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Ông Đoàn Văn M là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị T toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, thẩm định định giá tài sản là 7.400.000đ (*Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (19/9/2025); 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 niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND khu vực 3 – Lâm Đồng
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hạnh