

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 74/2026/DS-PT

Ngày: 28 – 01 - 2026

*V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
Hợp đồng 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Lê Minh Tuấn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh – 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 Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 529/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 737/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm số 02/TB-TA ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Gia K, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Khu phố E, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Thông Thị Đ, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Tổ D, thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Thông Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 30/5/2023, bà Thông Thị Đ vay của ông Trương Gia K số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất thỏa thuận với nhau là 3%/tháng, tiền lãi phải được trả vào ngày 30 dương lịch hàng tháng.

Việc vay mượn tiền thì 2 bên có lập “Hợp đồng vay tiền” và có công chứng tại Văn phòng C cùng ngày 30/5/2023.

Ông đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà Thông Thị Đ ngay tại Văn phòng C1 khi hai bên ký kết hợp đồng vay tiền.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ thì bà Thông Thị Đ có thể chấp cho ông quyền sử dụng thửa đất số 308, tờ bản đồ số 03, diện tích 260m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 484044 (Cấp ngày 10/12/1992). Tuy nhiên giữa ông và bà Đ không ký kết hợp đồng thế chấp mà là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên trong cùng ngày 30/5/2023. Hai bên thỏa thuận với nhau rằng nếu quá thời hạn mà bà Thông Thị Đ không trả tiền vay cho ông thì ông có quyền sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Sau đó quá trình thực hiện bà Thông Thị Đ không thanh toán cho ông tiền lãi, khi quá hạn 6 tháng vay tiền cũng không thanh toán tiền gốc cho ông. Ông có nhiều lần yêu cầu bà Thông Thị Đ thanh toán nhưng bà vẫn không trả tiền cho ông.

Do đó đến ngày 21/11/2024 ông đã nộp hồ sơ để sang tên cho ông đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 03, diện tích 260m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 484044 (Cấp ngày 10/12/1992). Đến ngày 25/11/2024 thì Chi nhánh Văn phòng Đ1 thông báo cho ông biết là thửa đất trên nay đã được cấp đổi thành thửa 06, tờ bản đồ số 92, diện tích 194,9m² được Ủy ban nhân dân huyện H cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 33L2 ngày 30/9/2016.

Ông có liên hệ lại với bà Thông Thị Đ và yêu cầu bà giao sổ đỏ mới cấp để ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Thông Thị Đ không đồng ý. Khi thì bà nói là chưa nhận được sổ đỏ mới, (Nhưng khi ông liên hệ với Ủy ban nhân dân xã T thì được biết là UB xã đã giao sổ đỏ mới cho bà rồi), thì bà lại nói sổ đem đi vay ngân hàng rồi, tóm lại là không hợp tác, không trả tiền cho ông cũng không chịu ký lại Hợp đồng chuyển nhượng.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 giữa ông Trương Gia K và bà Thông Thị Đ;

Buộc bà Thông Thị Đ phải trả lại cho ông Trương Gia K số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và lãi suất 0,83%/ tháng. Tạm tính tới ngày 30/02/2025 là 69.720.000 đồng.

Ngày 19/5/2025 nguyên đơn sửa đổi yêu cầu tính lãi suất như sau; Yêu cầu bà Thông Thị Đ trả cho ông lãi suất tiền vay 400.000.000 đồng với lãi suất 20%/năm kể từ ngày 30/5/2023 cho đến khi trả dứt nợ cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/05/2023 giữa ông Trương Gia K và bà Thông Thị Đ.

Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K số tiền vay gốc tại Hợp đồng vay tiền là 400.000.000 đồng.

Buộc bà Thông Thị Đ phải chịu lãi xuất trong hạn 6 tháng theo Hợp đồng vay tiền và tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật đến ngày xét xử sơ thẩm

2. Bị đơn bà Thông Thị Đ trình bày: Tháng 05/2021 bà có vay của ông Cao Thanh S số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) với lãi suất 4%/ tháng, khi vay bà đã thế chấp cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 08921 (Với hình thức Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ) bà đã trả lãi đến tháng 08 năm 2022 thì không còn khả năng trả lãi, bà có nói với ông S tạm chốt lãi để bà tìm cách trả gốc cho ông luôn. Nếu ông không đồng ý thì để bà bán thửa đất thế chấp cho ông trả nợ cho ông còn lại bà sử dụng.

Ngày 30/05/2023 ông Cao Thanh S chở bà đến Văn phòng C2 tại xã T bảo bà ký Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông. Cũng tại Văn phòng Công chứng này, ông Cao Thanh S cùng ông Trương Gia K bảo bà ký 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng vay tiền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông S làm Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà.

Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, bà nhờ những người biết chữ, thông hiểu luật pháp bà mới biết bà bị ông Cao Thanh S, ông Trương Gia K lừa dối, cụ thể như sau: Ngày 30/05/2023, tại Văn phòng C3, xã T ông Cao Thanh S và ông Trương Gia K bảo bà ký 03 Hợp đồng (Trong đó có Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông S, Hợp đồng vay tiền giữa bà và ông Trương Gia K, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và ông Trương Gia K).

Sau khi ký hợp đồng, ông S và ông K có đưa tiền cho bà nhưng chỉ đưa 4 triệu đồng. Do thửa đất có Giấy chứng nhận số 08921 bị sạt lở nên ông K làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam hủy hợp đồng

chuyển nhượng giữa bà và ông. Lo sợ bà không còn tài sản thế chấp nên ông K động viên bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà bà đang sử dụng cho ông, thấy bà không đồng ý giao thửa đất gắn liền với căn nhà bà đang sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 484044, thửa số 308, tờ bản đồ số 03, diện tích 260m² cấp ngày 10/12/1992, tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trương Gia K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144 và các Điều 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 124, 466, 468, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- 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;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Gia K.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 giữa ông Trương Gia K và bà Thông Thị Đ được công chứng tại Văn phòng C.

Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K số tiền vay gốc là 400.000.000 đồng.

Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K số tiền lãi trong hạn kể từ ngày 30/5/2023 đến ngày 30/11/2023 là 20.000.000 đồng.

Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K lãi suất chậm trả từ ngày 01/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/8/2025 (622 ngày) thành số tiền là 68.164.383 đồng.

Tổng cộng là 488.164.383 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm sáu mươi tư ngàn ba trăm tám mươi ba đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng nhận được đơn kháng cáo của bị đơn, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý trả nợ cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới nên kháng cáo của bị đơn Thông Thị Đ không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét nội dung đơn kháng cáo; Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện và bổ sung yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết Hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Đã được sửa đổi bổ sung năm 2025).

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Thông Thị Đ, HĐXX nhận thấy: Giữa ông Trương Gia K và bà Thông Thị Đ vào ngày 30/5/2023 cùng lập hai hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tiền. Hai hợp đồng đều được công chứng ngày 30/5/2023 tại Văn phòng C. Hợp đồng vay tiền có nội dung bà Thông Thị Đ có vay của ông Trương Gia K số tiền 400.000.000 đồng. Giữa các đương sự đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 nhằm để bảo đảm cho Hợp đồng vay tiền. Các đương sự đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng lập đúng hình thức, nội dung tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, do đó các đương sự tự tham gia giao dịch dân sự thì phải tự chịu trách nhiệm về các giao dịch mình đã tham gia ký kết.

[3] Bà Đ cho rằng mình chỉ vay tiền ông Cao Thanh S 100.000.000 đồng và chỉ nhận tiền từ ông K là 4.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bà cho rằng khi nhận 4.000.000 đồng bà thắc mắc vay 400.000.000 đồng sao chỉ nhận có 4.000.000 đồng và ông K nói với bà là đã tính đủ. Như vậy

chính bản thân bà đã nhận thức được bà đã ký vay 400.000.000 đồng. Ông Trương Gia K đã cung cấp chứng cứ là hai đoạn ghi hình (Video) thể hiện bà thừa nhận nợ và hẹn bán đất trả nợ cho ông K. Như vậy việc vay mượn tiền là có thật, được che dấu bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Đ không chứng minh việc trả nợ, không chứng minh việc không nhận được tiền thì phải chịu trách nhiệm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Đ trả nợ cho ông K là có căn cứ.

[4] Như vậy, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, thì cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, bị đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thông Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 13-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 124, 466, 468, 357 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

3. Tuyên xử:

3.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Gia K.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 giữa ông Trương Gia K và bà Thông Thị Đ được công chứng tại Văn phòng C.

- Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K số tiền vay gốc là 400.000.000 đồng.

- Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K số tiền lãi trong hạn kể từ ngày 30/5/2023 đến ngày 30/11/2023 là 20.000.000 đồng.

- Buộc bà Thông Thị Đ phải trả cho ông Trương Gia K lãi suất chậm trả từ ngày 01/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/8/2025 (622 ngày) thành số tiền là 68.164.383 đồng.

Tổng cộng là 488.164.383 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm sáu mươi tư ngàn ba trăm tám mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

3.2. Về án phí: Hoàn trả cho ông Trương Gia K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.695.000 (Mười một triệu sáu trăm chín mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005604 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng). Bà Thông Thị Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thông Thị Đ được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 28/01/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV 11 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV 11 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương