

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **208/2024/DS-PT**

Ngày 26 - 6 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2024/QĐ-PT ngày 06/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 183/QĐ-PT ngày 04/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1966.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1975 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 40/12 V, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ánh H, sinh năm 1959 và ông Hoàng H1, sinh năm 1957. Địa chỉ: 443/11 Q, phường T2, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng H1: Ông Hoàng Văn C - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đăk Lăk (Có mặt).

3. Người làm chứng: Bà Lê Thị H2. Địa chỉ: 54 B, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Trong quá trình quen biết, ngày 03/6/2020 vợ chồng bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1 có vay của ông Phạm Ngọc V số tiền 860.000.000 đồng. Khi vay, giữa ông V và bà H, ông H1 xác lập 02 văn bản là “Giấy thỏa thuận và cam kết” và “Giấy bán đất” cùng ghi ngày 03/6/2020.

Tại “Giấy thỏa thuận và cam kết” ngày 03/6/2020, vợ chồng bà H và ông H1 xác nhận vay của ông V số tiền 860.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn làm công trình giao thông và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất thửa đất số 74, tờ bản đồ số 05, diện tích 110m², tại địa chỉ 443/11 Q, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bên vay đồng ý làm thủ tục để quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên bên cho vay là ông Phạm Ngọc V, sau khi được cấp GCNQSD đất nếu bà H, ông H1 trả được tiền vay thì ông V sẽ sang tên lại quyền sử dụng đất; trường hợp không trả được tiền vay thì bà H, ông H1 sẽ bán luôn quyền sử dụng đất cho ông V; bà H và ông H1 cam kết thửa đất nêu trên thuộc sở hữu hợp pháp của ông bà, không tranh chấp với ai; thời hạn thực hiện thỏa thuận nêu trên là 02 tháng kể từ ngày 03/6/2020. Ông Phạm Ngọc V đã giao đủ số tiền 860.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1, bà H (giao tiền mặt).

Cũng trong ngày 03/6/2020, các bên lập văn bản “Giấy bán đất” với nội dung xác nhận việc vợ chồng ông H1, bà H chuyển nhượng cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 110m², tại hẻm 443/11 Q, thành phố B với số tiền 860.000.000 đồng. Thực tế số tiền theo “Giấy bán đất” là số tiền mà phía bị đơn vay của nguyên đơn theo “Giấy thỏa thuận và cam kết” nêu trên, các bên chỉ xác lập giấy bán đất nhằm thực hiện thỏa thuận vay tài sản chứ không giao nhận tiền bán đất và không giao nhận đất.

Sau khi xác lập các văn bản thỏa thuận, bị đơn không hoàn thành thủ tục để được cấp GCNQSD đất vì đất có tranh chấp. Ông V đã nhiều lần yêu cầu phía bị đơn trả tiền vay nhưng ông H1, bà H không trả. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 03/6/2020) vô hiệu; buộc bị đơn phải trả cho ông V số tiền nợ gốc 860.000.000 đồng và lãi suất theo mức 10%/năm, kể từ ngày 26/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Ánh H, ông Hoàng H1 trình bày:*

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2022, bà H trình bày:*

Bà H không có mối quan hệ quen biết với ông Phạm Ngọc V, bà H chỉ quen biết với ông Phạm Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th, trú tại số nhà 20 đường G, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trên thực tế, tổng số tiền nợ 860.000.000 đồng và các thỏa thuận mua bán đất tại hẻm 443 Q, thành phố B mà ông Phạm

Ngọc V dùng làm căn cứ khởi kiện bà H và ông H1 đều phát sinh từ các khoản tiền mà bị đơn đã vay của ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th và con trai của bà Th là anh Lê Viết Hoàng A từ trước đó, đã cộng dồn tiền lãi theo mức lãi suất vượt quá quy định của pháp luật.

- *Tại Biên bản hòa giải ngày 08/12/2023, bà H trình bày:*

Năm 1984, vợ chồng bà H được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 360m² (18m x 20m) tại phường T2, thành phố B; thời điểm được tặng cho, quyền sử dụng đất chưa được cấp GCNQSD đất; năm 1996, Nhà nước mở đường hẻm 443 Q đi ngang qua thửa đất, chia thửa đất của bà H thành 02 phần:

Phần thứ nhất: Năm 2006, bà H đã làm thủ tục và được cấp GCNQSD đất, thửa số 74, tờ bản đồ 05, diện tích 174m², nay là số nhà 443/11 Q, thành phố B.

Phần thứ hai: Phần đất còn lại (đôi diện, phía bên kia đường hẻm), diện tích khoảng 45m², vợ chồng bà H hiện đang quản lý sử dụng, xây dựng nhà tạm, chưa được cấp GCNQSD đất.

Năm 2019, vợ chồng bà H có gặp vợ chồng ông Phạm Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th đặt vấn đề nhờ ông T, bà Th làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất 45m² nêu trên. Sau đó, ông T và bà Th giới thiệu cho bà H gặp bà Lê Thị H2, bà H2 yêu cầu vợ chồng bà H đưa cho bà H2 số tiền 150.000.000 đồng thì bà H2 sẽ giúp làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng H1. Ngày 03/6/2020, vợ chồng bà H đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà H2. Sau đó mấy ngày bà H2 yêu cầu sẽ làm GCNQSD đất đứng tên anh Lê Viết Hoàng A (con riêng của bà Nguyễn Thị Th), sau đó bà H2 lại yêu cầu làm GCNQSD đất đứng tên ông Phạm Ngọc V vì ông V chưa có vợ, anh Lê Viết Hoàng A thì chưa đủ tuổi đứng tên trên GCNQSD đất.

Bà Lê Thị Ánh H thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Giấy thỏa thuận và cam kết” và “Giấy bán đất” cùng ghi ngày 03/6/2020 (mà nguyên đơn giao nộp) là của bà H và ông Hoàng H1. Tuy nhiên, thực tế 02 giấy này được lập sau ngày 03/6/2020 (bà H không nhớ ngày cụ thể, nhưng được lập trong tháng 6/2020). Thời điểm vợ chồng bà H ký tên vào 02 văn bản nêu trên, ông Phạm Ngọc V không có mặt, bà H giao 02 văn bản nêu trên cho ông Phạm Ngọc T và ông T cầm về cho ông Phạm Ngọc V và bà Lê Thị H2 ký tên sau, sau đó ông T mới giao cho vợ chồng bà H giữ 01 bản gốc của tài liệu nêu trên, vợ chồng bà H chưa bao giờ gặp trực tiếp ông V.

Để hợp thức hóa thủ tục làm GCNQSD đất, vợ chồng bà H buộc phải viết “Giấy cam kết và thỏa thuận” ngày 03/6/2020 để ông V đứng giúp tên trên bì đồ trước, sau đó mới viết “Giấy bán đất” cho ông Phạm Ngọc V đối với phần đất 45m², tất cả những việc này theo yêu cầu của bà Lê Thị H2. Về số tiền 860.000.000 đồng ghi tại “Giấy cam kết và thỏa thuận” và “Giấy bán đất” cùng ghi ngày 03/6/2020 là không có thật, các bên viết nhằm mục đích hợp thức hóa giấy tờ, thủ tục để làm GCNQSD đất đứng tên ông Phạm Ngọc V. Sau khi quyền sử dụng đất đứng tên ông V, ông V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H. Bà H xác định việc vay tiền và bán đất giữa bị

đơn và ông Phạm Ngọc V là không có thật, mục đích vợ chồng bà H viết và ký tên xác nhận vào 02 văn bản nêu trên chỉ nhằm mục đích nhờ bà H2 làm bìa đồ cho thửa đất 45m². Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại văn bản “Đơn kiện phản tố” ghi ngày 06/6/2023 ông Hoàng H1 trình bày:*

Ông Hoàng H1 không quen biết ông Phạm Ngọc V. Qua sự giới thiệu của ông Phạm Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th, vợ chồng ông H1 biết bà Lê Thị H2 và nhờ bà H2 làm các thủ tục để được cấp GCNQSD đất với chi phí bà H2 đưa ra là 150.000.000 đồng. Để hợp thức hóa thủ tục làm GCNQSD đất, theo yêu cầu của bà Lê Thị H2 thì vợ chồng ông Hoàng H1 và bà Lê Thị Ánh H đã lập các văn bản gồm “Giấy cam kết và thỏa thuận” và “Giấy bán đất” cùng ghi ngày 03/6/2020. Ông Hoàng H1 đề nghị Tòa án hủy các giấy tờ về việc thỏa thuận vay tài sản và bán đất vì không phải là hợp đồng mua bán thật sự giữa vợ chồng ông H1 và ông V, ông Phạm Ngọc V chỉ là người đứng giúp tên để làm GCNQSD đất.

** Người làm chứng bà Lê Thị H2 trình bày:*

Vào năm 2020, bà H2 quen biết với ông Phạm Ngọc V, ông V có nhờ bà H2 làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất. Sau khi tìm hiểu bà H2 mới biết ông V mua thửa đất của vợ chồng ông Hoàng H1 và bà Lê Thị Ánh H với giá 860.000.000 đồng, nguồn gốc đất do bố mẹ của bà H tặng cho; bà H2 và vợ chồng ông H1, bà H thỏa thuận về việc bị đơn đồng ý trả công cho bà H2 để bà H2 thực hiện các thủ tục để được cấp GCNQSD đất. Vào tối ngày 03/6/2020, bà H2 cùng vợ chồng ông H1, bà H có gặp ông V tại số nhà 20 đường G, phường L, thành phố B để vợ chồng bà H nhận số tiền bán thửa đất là 860.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 123, 124, 129, 407, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc V.

1.1. Buộc vợ chồng bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1 phải trả cho ông Phạm Ngọc V số tiền 1.032.942.000 đồng, trong đó 860.000.000 nợ gốc và 172.942.000 đồng tiền lãi (tiền lãi tính đến ngày 30/01/2024).

Kể từ ngày 31/01/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2020 (Giấy bán đất ngày 03/6/2020, đối với thửa đất diện tích 110m², tại hẻm 443/11 đường Q, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) giữa bên chuyển

nhượng ông Hoàng H1, bà Lê Thị Ánh H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Ngọc V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2024, bị đơn ông Hoàng H1 và bà Lê Thị Ánh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Các nội dung trong giấy bán đất và giấy thỏa thuận cam kết đều là giả, mục đích để nhờ ông V đứng tên GCNQSD đất theo như yêu cầu của bà H2, số tiền 860.000.000 đồng trong giấy thỏa thuận chỉ ghi tượng trưng, không có thật. Các giấy này viết và ký tại nhà ông H1, bà H mà không có mặt ông V, bà H2; ông H1, bà H cũng chưa từng gặp ông V. Lời khai của bà H2 là thiếu khách quan, bà H2 đã nhận số tiền 150.000.000 đồng nhưng không thực hiện việc cấp GCN cho ông H1, bà H cũng không trả lại tiền nên ông H1 bà H đã tố cáo với cơ quan Công an. Vì giao dịch mua bán đất là giao dịch không có thực, nhằm che giấu giao dịch khác, số tiền giao dịch cũng không có thực nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H ông H1 trả số tiền 860.000.000 đồng là chưa xem xét toàn diện vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn để sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của đơn ông Hoàng H1, bà Lê Thị Ánh H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo nguyên đơn ông Phạm Ngọc V trình bày, ngày 03/6/2020, vợ chồng bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1 có vay của ông V số tiền 860.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn làm các công trình giao thông và thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất cho thửa đất số 74, tờ bản đồ số 05, diện tích 110m², tại địa chỉ 443/11 Q, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi vay, giữa ông V và bà H, ông H1 xác lập 02 văn bản là “Giấy thỏa thuận và cam kết” và “Giấy bán

đất” cùng ghi ngày 03/6/2020. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, các bên thống nhất nhờ ông V đứng tên trên GCNQSD đất đang làm thủ tục cấp để đi vay Ngân hàng hoặc bán đất để lấy tiền trả cho ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, ban đầu bà H xác định tổng số tiền nợ 860.000.000 đồng và các thỏa thuận mua bán đất tại hẻm 443 Q, thành phố B mà ông Phạm Ngọc V dùng làm căn cứ khởi kiện bà H và ông H1 đều phát sinh từ các khoản tiền mà bị đơn đã vay của ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th và con trai của bà Th là anh Lê Viết Hoàng A từ trước đó, đã cộng dồn tiền lãi theo mức lãi suất vượt quá quy định của pháp luật; đồng thời bà H cung cấp các giấy vay mượn tiền, chứng từ trả tiền giữa hai bên để làm căn cứ chứng minh. Sau này, ông H1, bà H cho rằng ông bà có lô đất diện tích khoảng 45m² trong đường hẻm 443 Q nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, vì vậy ông bà đã liên hệ với vợ chồng ông T và bà Th để nhờ làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với lô đất này. Ông T và bà Th giới thiệu cho bà H gặp bà Lê Thị H2, bà H2 yêu cầu đưa số tiền 150.000.000 đồng thì bà H2 sẽ giúp làm được GCNQSD đất đứng tên ông Hoàng H1. Sau đó mấy ngày bà H2 nói sẽ làm GCNQSD đất đứng tên anh Lê Viết Hoàng A (là con riêng của bà Nguyễn Thị Th) nên yêu cầu ông H1, bà H viết “Giấy cam kết và thỏa thuận” và “Giấy bán đất” đều ghi ngày 03/6/2020 nội dung có vay của anh An số tiền 860.000.000 đồng và nhờ anh An đứng tên trên GCNQSD đất, sau đó bà H2 lại yêu cầu làm giấy đứng tên ông Phạm Ngọc V lý do anh An chưa đủ tuổi đứng tên trên GCNQSD đất. Chữ ký, chữ viết tại “Giấy thỏa thuận và cam kết” và “Giấy bán đất” cùng ghi ngày 03/6/2020 là của bà H và ông H1. Tuy nhiên, thực tế 02 giấy này được lập sau ngày 03/6/2020 và chỉ có ông H1, bà H ký, sau này ông V, bà H2 mới ký vào. Ông H1, bà H xác định số tiền 860.000.000 đồng là không có thật, chỉ nhằm mục đích hợp thức hóa giấy tờ, thủ tục để làm GCNQSD đất đứng tên ông V. Sau khi quyền sử dụng đất đứng tên ông V, ông V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H.

[2] Xét chứng cứ mà bị đơn cung cấp là các giấy mượn tiền thể hiện:

- Ngày 04/9/2019, bà H, ông H1 mượn của ông Phạm Ngọc T số tiền 100.000.000 đồng
- Ngày 19/10/2019 bà H mượn của ông T 02 lần, một lần 15.000.000 đồng, một lần 90.000.000 đồng, tổng 105.000.000 đồng
- Ngày 23/10/2019, bà H, ông H1 mượn của ông T số tiền 25.000.000 đồng
- Ngày 03/11/2019, bà H, ông H1 mượn của ông T 02 lần, mỗi lần 60.000.000 đồng, tổng 120.000.000 đồng
- Ngày 15/11/2019, bà H, ông H1 mượn của ông T số tiền 10.000.000 đồng
- Ngày 11/11/2019, bà H, ông H1 mượn của ông T số tiền 25.000.000 đồng
- Ngày 05/02/2020, bà H, ông H1 mượn của ông Lê Viết Hoàng H1 (con riêng của bà Th) số tiền 320.000.000 đồng

Tổng cộng khoản tiền bà H vay là 705.000.000 đồng, bà H cho rằng khoản vay 860.000.000 đồng là được cộng dồn từ các khoản vay trên cộng thêm tiền lãi

nhưng các chứng cứ bà H đưa ra là không phù hợp; các khoản tiền lãi bà H đã trả cũng không thể hiện là tiền lãi vượt quá quy định. Hơn nữa nội dung này không được ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th, anh Lê Viết Hoàng A, ông Phạm Ngọc V thừa nhận.

[3] Tại “Giấy thỏa thuận và cam kết” ngày 03/6/2020 mà nguyên đơn cung cấp có nội dung: “... nay vì điều kiện khó khăn vợ chồng có vay mượn của ông Phạm Ngọc V... với số tiền 860.000.000đ... Đồng thời tôi chấp nhận làm QSD đất cho ông Phạm Ngọc V đứng tên. Sau khi có bìa quyền sử dụng đất ông V đi vay ngân hàng hoặc bán để hoàn trả số tiền trên cho ông V. Thời gian trong 02 tháng (60 ngày) kể từ ngày chúng tôi ký giấy cam kết này. Sau khi có quyền sử dụng đất, trách nhiệm vợ chồng tôi sẽ tìm người bán hoặc vay ngân hàng để hoàn trả số tiền trên cho ông V.”

Tuy giấy trên không phải là giấy vay tiền, mượn tiền nhưng trong đó ông H1 và bà H đã thừa nhận có vay của ông V số tiền 860.000.000 đồng và có cam kết về phương án trả nợ cho ông V. Ông H1, bà H cho rằng chưa từng gặp ông V, không có việc ông bà vay tiền của ông V, các nội dung thỏa thuận trên là do bà H2 yêu cầu ông bà viết như vậy để làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất là không có căn cứ. Bản thân ông H1, bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng nhận thức được trách nhiệm khi viết và ký các giấy tờ này; người làm chứng bà Lê Thị H2 cũng không thừa nhận lời khai này của bị đơn.

Ông H1, bà H cho rằng không nhận số tiền 860.000.000 đồng của ông V, tuy nhiên tại “Giấy bán đất” ngày 03/6/2020 do ông H1 viết, ở dưới mục “người bán” ông H1 có ghi “vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 860.000.000đ (tám trăm sáu mươi triệu)”.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H cung cấp một số tin nhắn và file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H và bà H2 nhưng không đảm bảo tính xác thực, nội dung trao đổi là về việc bà H được yêu cầu viết giấy tờ bán đất cho ông V để làm GCNQSD đất. Ngoài ra, bà H cũng cung cấp “Giấy cam kết và thỏa thuận”, “Giấy bán đất” đề ngày 03/6/2020 có nội dung tương tự như chứng cứ khởi kiện nguyên đơn cung cấp, chỉ khác tên người cho vay, người mua đất là anh Lê Viết Hoàng A (con riêng bà Th- vợ ông T), giấy đã bị gạch bỏ. Điều này cho thấy, lời trình bày của bị đơn về việc ban đầu bị đơn được yêu cầu viết giấy cho anh An, sau đó điều chỉnh lại ông V là đúng, nhưng không chứng minh được mục đích viết các giấy này chỉ để làm thủ tục cấp GCNQSD đất và bị đơn không vay của ông V số tiền 860.000.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc ông H1, bà H phải trả cho ông V số tiền gốc 860.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 03/6/2020 giữa ông V và ông H1, bà H thì cả hai bên đương sự đều thừa nhận thực chất hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là giả tạo. Mục đích của ông V là nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bị

đơn, bằng cách ông V đứng tên trên GCNQSD đất để đi vay ngân hàng hoặc bán đất để trả nợ cho ông V. Còn ông H1, bà H cho rằng không có việc ông bà bán đất cho ông V mà vì để thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất nhờ ông V đứng tên theo yêu cầu của bà H2, đồng thời yêu cầu hủy giấy tờ sang nhượng này. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 124, 129 và 407 Bộ luật dân sự năm 2015 như Bản án sơ thẩm đã nhận định.

[5] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà H phải trả cho ông V số tiền gốc 860.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày thụ lý vụ án đến ngày xét xử sơ thẩm là 172.942.000 đồng là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H1, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông bà là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng H1 và bà Lê Thị Ánh H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 123, 124, 129, 407, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc V.

1.1. Buộc vợ chồng bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1 phải trả cho ông Phạm Ngọc V số tiền 1.032.942.000 đồng, trong đó 860.000.000 nợ gốc và 172.942.000 đồng tiền lãi (tiền lãi tính đến ngày 30/01/2024).

Kể từ ngày 31/01/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng H1, bà Lê Thị Ánh H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Ngọc V theo Giấy bán đất ngày 03/6/2020, đối với thửa đất có diện tích 110m², tại hẻm 443/11 đường Q, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

2. Về án phí:

Nguyên đơn ông Phạm Ngọc V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 19.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0012162 ngày 10/01/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Lê Thị Ánh H và ông Hoàng H1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Y Thông Kbuôr