

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA  
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 43/2024/DS-ST

Ngày: 17-9-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng mượn tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yên.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đinh Xuân Đông và bà H’Loan.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Yên Như - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho mượn tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Anh Lê Anh Đ và chị Lê Thị Nghĩa S; địa chỉ: B, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xét xử vắng mặt.

**Bị đơn:** Anh Lê Danh T và chị Nguyễn Thị K; địa chỉ: B, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C (tên cũ là Phạm Thị V); trụ sở: Đường B, tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông- Có đơn xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S trình bày:**

Do có mối quan hệ họ hàng nên ông T, bà K có vay tiền của vợ chồng ông Đ, bà S nhiều lần và đến ngày 11/8/2020 hai bên chốt lại số tiền vay tổng cộng là 860.000.000đ, lập hợp đồng vay thoả thuận thời hạn vay là 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo Ngân hàng N1, trả lãi 03 tháng một lần, năm thứ nhất trả

100.000.000đ tiền gốc, năm thứ 2 trả 100.000.000đ gốc, năm thứ ba trả 660.000.000đ gốc, tính đến nay ông T mới trả được 77.000.000đ tiền gốc.

Ngoài ra, ông Đ, bà S còn nhận chuyển nhượng của gia đình ông T, bà K thửa đất số 270 tờ bản đồ số 10 tại bon T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, nhận chuyển nhượng kèm theo thửa đất là diện tích đất 320m<sup>2</sup> loại đất CLN chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà xây và 01 căn nhà gỗ. Cũng cùng ngày 11/8/2020 giữa ông Đ, bà S và ông T, bà K lập 01 văn bản thoả thuận về việc ông Đ cho gia đình ông T mượn lại tài sản là đất và nhà trên đất đã chuyển nhượng cho ông Đ để ở nhờ, thời hạn cho mượn là 03 năm với điều kiện phải trả gốc và lãi đúng thoả thuận tại giấy vay tiền.

Tiếp tục vào ngày 13/8/2020, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270, tờ bản đồ số 10 tại bon T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông sau đó ông Đ đã hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, kể từ ngày vay đến nay ông T không trả tiền lãi và tiền gốc đúng như thoả thuận nên ông Đ, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020, huỷ văn bản cho mượn tài sản ngày 11/8/2020; buộc ông T bà K trả số tiền gốc 860.000.000đ và tiền lãi 229.379.200đ; buộc ông T, bà K trả lại thửa đất 270, cùng diện tích 320m<sup>2</sup> liên kề và một căn nhà gỗ, một căn nhà xây trên đất đã cho mượn tại văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020.

Ngày 08/7/2024, ông Đ, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu đối với việc huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020; rút yêu cầu đối với việc buộc ông Lê Danh T và bà Nguyễn Thị K trả 01 căn nhà bằng gỗ và một căn nhà cấp 4, trả thửa đất số 270 và diện tích đất 320m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 270 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ bản đồ số 10; Giữ nguyên yêu cầu huỷ văn bản thoả thuận cho mượn tài sản ngày 11/8/2020. Buộc ông Lê Danh T và bà Nguyễn Thị K trả 860.000.000đ tiền gốc đã vay và tiền lãi theo quy định; Bổ sung yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10 vào ngày 13/8/2020 là vô hiệu.

#### ***Bị đơn ông Lê Danh T trình bày:***

Ông T thừa nhận có việc vay 860.000.000đ của ông Đ, đã trả được 77.000.000đ tiền gốc. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 là do ông Đ, bà S muốn vay Ngân hàng nên ông T, bà K lập hợp đồng chuyển nhượng để giúp ông Đ làm thủ tục vay mượn, trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất, đối với biên bản cho mượn nhà vào ngày 11/8/2020 để ở trong vòng 03 năm cũng chỉ là thoả thuận kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2020 mà thôi. Không có việc chuyển nhượng đất cũng không có việc cho mượn tài sản để ở. Nay ông Đ khởi kiện thì ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đối với số tiền vay 860.000.000đ chưa đến thời hạn trả nợ nên cũng không đồng ý.

Ngày 10/4/2023, ông T có đơn phản tố yêu cầu Toà án tuyên huỷ văn bản thoả thuận cho mượn tài sản ngày 11/8/2020; yêu cầu ông Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 152a, tờ bản đồ 10 tọa lạc tại xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; đồng ý trả lại cho ông Đ, bà S 860.000.000đ và tiền lãi theo quy định.

Toà án đã thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phản tố nhưng ông bà không thực hiện, mặc dù đã triệu tập lên làm việc nhiều lần nhưng ông bà không có mặt. Bà Nguyễn Thị K không trình bày nội dung gì, vì vậy không thụ lý đơn phản tố của ông bà.

Văn phòng C (*tên cũ là* Phạm Thị V) *trình bày:* Ngày 13/8/2020 Văn phòng C1 có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 270, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Bon Tinhweldom, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sự giao kết giữa các bên gồm ông Lê Danh T và vợ là bà Nguyễn Thị K, ông Lê Anh Đ và vợ là Lê Thị Nghĩa S theo hợp đồng số 453, quyền số 02/2020. Việc thực hiện công chứng là đúng quy định pháp luật. Nay Văn phòng đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

*Về việc tuân theo pháp luật:* Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho VKS đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật tại các điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Bị đơn có đến Tòa án để cung cấp lời khai, nhưng không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa. Như vậy, bị đơn không chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình vụ án.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh Đ và bà Lê Thị Nghĩa S:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền gốc 77.000.000đ (*bảy mươi bảy triệu đồng*) của ông Lê Anh Đ và bà Lê Thị Nghĩa S đối với ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K; Đình chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020 và buộc ông T, bà K trả lại thửa đất 270, cùng diện tích 320m<sup>2</sup> liền kề và một căn nhà gỗ, một căn nhà xây trên đất đã cho mượn tại văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020.
2. Tuyên bố văn bản sau đây vô hiệu:
  - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S và ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K ngày 13/8/2020 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng Trần Thị Y), số công chứng 453, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại bon Tinh W, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.
  - Văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020 về việc cho mượn tài sản là 01 nhà xây và 01 nhà gỗ trên thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại bon Tinh W, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

1. Buộc ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S số tiền gốc 783.000.000đ và tiền lãi 354.678.000đ, tổng cộng **1.137.678.000đ** (một tỷ một trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, huỷ văn bản cho mượn tài sản, yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tiền, do đó, xác định là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho mượn tài sản và hợp đồng vay tài sản*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Danh T và bà Nguyễn Thị K có địa chỉ tại xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[1.2] Về việc các đương sự vắng mặt: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật tại Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[1.3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn:**

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020, huỷ văn bản cho mượn tài sản ngày 11/8/2020; buộc ông T bà K trả số tiền gốc 860.000.000đ và tiền lãi 229.379.200đ; buộc ông T, bà K trả lại thửa đất 270, cùng diện tích 320m<sup>2</sup> liền kề và một căn nhà gỗ, một căn nhà xây trên đất đã cho mượn tại văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020.

Ngày 08/7/2024, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu đối với việc huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020; rút yêu cầu đối với việc buộc ông Lê Danh T và bà Nguyễn Thị K trả 01 căn nhà bằng gỗ và một căn nhà cấp 4, trả thửa đất số 270 và diện tích đất 320m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 270 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ bản đồ số 10; Giữ nguyên yêu cầu huỷ văn bản thoả thuận cho mượn tài sản ngày 11/8/2020. Buộc ông Lê Danh T và bà Nguyễn Thị K trả 860.000.000đ tiền gốc đã vay và tiền lãi theo quy định; Bổ sung yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10 vào ngày 13/8/2020 là vô hiệu.

Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện trên cơ sở tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với yêu cầu khởi kiện ban đầu nên cần chấp nhận việc: Ông Đ, bà S có ý kiến xin rút đối với yêu cầu trả tiền gốc 77.000.000đ, chỉ yêu cầu trả 783.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định; Hội đồng xét xử chỉ xét xử đối với yêu cầu: Tuyên huỷ văn bản thoả thuận cho mượn tài sản ngày 11/8/2020 và buộc ông T, bà K trả lại số tiền gốc 860.000.000 và tiền lãi theo quy định; tuyên

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 270 vào ngày 13/8/2020 là vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 10/4/2023, tuy nhiên bị đơn không thực hiện thủ tục phản tố theo quy định tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét.

## **[2] Về nội dung khởi kiện:**

**[2.1]** Ông Đ, bà S có ý kiến xin rút đối với yêu cầu trả tiền gốc 77.000.000đ, chỉ yêu cầu trả 783.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định theo văn bản viết tay ghi nhận số nợ ngày 11/8/2020:

[2.1.1] Việc ông Đ, bà S rút yêu cầu trả tiền gốc là 77.000.000đ trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội Đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Đ, bà S.

[2.1.2] Đối với yêu cầu trả 783.000.000đ tiền gốc:

*Về thời hiệu khởi kiện:* Tại thời điểm khởi kiện thì hợp đồng chưa đến thời hạn đòi nợ (*thỏa thuận là vay 3 năm*), tuy nhiên nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi lần đầu nên yêu cầu trả toàn bộ khoản vay, đồng thời phía bị đơn ông T cũng đồng ý trả nợ trước thời hạn cho ông Đ cho nên yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà S là có căn cứ theo Điều 470 của Bộ luật Dân sự, nên cần được xem xét:

### ***Điều 470. Thực hiện hợp đồng vay có kỳ hạn***

*1. Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý, còn bên cho vay chỉ được đòi lại tài sản trước kỳ hạn, nếu được bên vay đồng ý.*

*Về số tiền nợ gốc:* Ông T thừa nhận có nợ ông Đ, bà S là 860.000.000đ, ông Đ, bà S cho rằng ông T, bà K đã trả 77.000.000đ. Việc ông Đ, bà S xác nhận phần nợ gốc đã trả là có lợi cho ông Đ, bà S và chỉ yêu cầu trả tiền gốc là 783.000.000đ. Như vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc trường hợp “*tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và Tòa án thừa nhận*” nên là tình tiết không phải chứng minh.

*Về yêu cầu tính lãi theo quy định:* Số tiền lãi được ông Đ, bà S và ông T, bà K thỏa thuận trong giấy vay tiền ngày 11/8/2020 là “*lãi suất theo Ngân hàng N1*”, cụ thể:

Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/8/2020 đến ngày 10/12/2020 trên số tiền gốc 860.000.000đ:  $860.000.000đ \times 10\%/năm \times 3 \text{ tháng } 29 \text{ ngày} = \mathbf{28.428.000đ}$ .

Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/12/2020 đến ngày 11/8/2023 trên số tiền gốc 783.000.000đ:  $783.000.000đ \times 10\%/năm \times 02 \text{ năm } 08 \text{ tháng} = \mathbf{208.800.000đ}$ .

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 12/8/2023 đến ngày 17/9/2024, yêu cầu tính tròn 01 năm):  $783.000.000đ \times (10\%/năm \times 150\%) \times 01 \text{ năm} = \mathbf{117.450.000đ}$ .

Tổng tiền lãi phải trả là: 354.678.000đ, tổng gốc lãi phải trả là: 1.137.678.000đ.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S và ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K ngày 13/8/2020 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng Trần Thị Y), số công chứng 453, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại bon Tinh W, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông là vô hiệu:

Ông Đ, bà S và ông T đều xác nhận việc các ông bà Đ, S và T, K có ký kết các hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, mục đích của việc ký kết là để ông T, bà K trả nợ đã vay trước đó có văn bản chốt nợ vào ngày 11/8/2020, quá trình giải quyết vụ án qua việc thu thập tài liệu chứng cứ và đôi chất, lấy lời khai các đương sự thì việc vay mượn giữa ông Đ, ông T là có thật nhưng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 vào ngày 13/8/2020 và văn bản thoả thuận cho mượn tài sản vào ngày 11/8/2020 chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của ông T, bà K đối với ông Đ, bà S. Đồng thời điều này cũng được các đương sự thừa nhận, vì vậy là chứng cứ không phải chứng minh mà cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 vào ngày 11/8/2020 là vô hiệu do giả tạo.

Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015

*“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*

[2.3] Xét yêu cầu tuyên văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020 về việc cho mượn tài sản là 01 nhà xây và 01 nhà gỗ trên thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại bon Tinh W, thành phố G, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu:

Cũng tương tự như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản này cũng là thoả thuận nhằm hợp thức hoá đối với hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng vay tài sản, trên thực tế không có việc ông Đ, bà S cho ông T, bà K mượn tài sản là nhà và đất để ở, các đương sự đều thừa nhận việc này và yêu cầu tuyên huỷ văn bản thoả thuận, không muốn thực hiện. Tuy nhiên, qua phân tích cho thấy lỗi của các chủ thể khi tham gia giao dịch đều là căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu, không phải căn cứ tuyên huỷ hợp đồng, đây là sự nhầm lẫn của nguyên đơn, tuy vậy nhưng ý chí của nguyên đơn cũng là muốn chấm dứt triệt để những giao dịch này và trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho bị đơn, cho nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận, tuyên hợp đồng cho mượn tài sản là văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020 vô hiệu.

Từ những phân tích trên xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, hiện nay ông T, bà K vẫn đang ở trên tài sản, hợp đồng vô hiệu do giả tạo nên vô hiệu ngay từ khi xác lập các bên đương sự không thực hiện còn đảm bảo cho hợp đồng vay tiền mà các bên đã thừa nhận như đã phân tích ở mục [2.1.2] nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

**[4] Về chi phí tố tụng và án phí:**

Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.790.000đ (*năm triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*). Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà K phải chịu chi phí này. Ông Đ đã tạm ứng số tiền này nên ông T, bà K phải trả lại cho ông Đ.

**[5] Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

**[6] Về quyền kháng cáo:** Đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm 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 157, Điều 157, Điều 217, Điều 238, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền gốc 77.000.000đ (*bảy mươi bảy triệu đồng*) của ông Lê Anh Đ và bà Lê Thị Nghĩa S đối với ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K; Đình chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 11/8/2020 và buộc ông T, bà K trả lại thửa đất 270, cùng diện tích 320m<sup>2</sup> liền kề và một căn nhà gỗ, một căn nhà xây trên đất đã cho mượn tại văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh Đ và bà Lê Thị Nghĩa S.

Tuyên bố văn bản sau đây vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S và ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K ngày 13/8/2020 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng Trần Thị Y), số công chứng 453, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại bon Tinh W, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

Văn bản thoả thuận ngày 11/8/2020 về việc cho mượn tài sản là 01 nhà xây và 01 nhà gỗ trên thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại bon Tinh W, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S và ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại bon Tinh W, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S số tiền gốc 783.000.000đ và tiền lãi 354.678.000đ, tổng cộng **1.137.678.000đ** (*một tỷ một trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K không thực hiện nghĩa vụ thì anh ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**3. Về chi phí tố tụng:** Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị N Sảm tiền chi phí tố tụng là 5.790.000đ (*năm triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*).

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng 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:

Buộc ông Lê Danh T, bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.665.170đ (*hai mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi đồng*).

Trả lại ông Lê Anh Đ, bà Lê Thị Nghĩa S tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007193 ngày 11/7/2024 và 22.341.000đ (*hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một nghìn đồng*) theo biên lai số 0006296 ngày 18/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa.

**5. Về quyền kháng cáo:** Đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Yên**



