

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 343/2024/DS-PT

Ngày 16 - 12 - 2024

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

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

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 Nguyễn Ngọc Sâm

**Các Thẩm phán:** Ông Văn Công Dân, bà Nguyễn Thị My My

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

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

Ngày 16/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 351/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 326/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

**\* Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

**Nguyên đơn:** Ông Trần Văn N, sinh năm 1966 và bà Từ Thị B, sinh năm 1968; địa chỉ: E N, tổ D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**Bị đơn:** Bà Phạm Thị L (T), sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đ; địa chỉ: B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Chức vụ: Trưởng phòng, vắng mặt.

2. Anh Triệu Tân B1, sinh năm 2000; địa chỉ: H A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh B1: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh Đ, Phòng G; địa chỉ: F H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc H – Chức vụ: Trưởng phòng, vắng mặt.

**\* Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:**

**Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**Bị đơn:** Ông Trần Văn N, sinh năm 1966 và bà Từ Thị B, sinh năm 1968; địa chỉ: E N, tổ D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**Người đại diện cho ông Trần Văn N, bà Từ Thị B:**

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Mộng D, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị L:** Ông Phan Quang C, sinh năm 1978, Luật sư thuộc Công ty L2 chi nhánh H2, địa chỉ: Số B, T, Quận H, thành phố Hà Nội, có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Đối với tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu:**

- *Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn N, bà Từ Thị B trình bày:*

Vào ngày 15/02/2022 (Âm lịch) tức ngày 17 tháng 3 năm 2022 dương lịch, vợ chồng ông N, bà B có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 01 phần đất có diện tích ngang 5 mét (theo đường Nguyễn Thị T1) và chiều sâu là hết lô đất dài khoảng 50 mét, thuộc thửa đất số 117 (tách ra từ thửa đất số 71), tờ bản đồ số 10, trong tổng diện tích là 1.497,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 417455, ngày 09/5/2014, với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc cho ông N, bà B số tiền là 30.000.000 đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng, bà L hẹn đến ngày 20/02/2022 Âm lịch sẽ trả hết cho vợ chồng ông N, bà B. Việc thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền bà L có lập giấy đặt cọc viết tay với nhau.

Đến ngày 19/4/2022 vợ chồng ông N, bà B cùng bà L ra Phòng công chứng số 3, thị xã Buôn Hồ lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tại phòng công chứng, bà L nhờ Công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng với nội dung vợ chồng ông N, bà B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.497,3 m<sup>2</sup> cho bà L, sau đó gọi vợ chồng ông N, bà B vào ký. Do tin tưởng bà L và Công

chứng viên nên vợ chồng ông N, bà B ký vào bản hợp đồng mà không đọc lại nội dung diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L cụ thể là bao nhiêu, nhưng vợ chồng ông N, bà B thực tế chỉ chuyển nhượng cho bà L diện tích đất là 5 mét ngang (theo mặt đường Nguyễn Thị T1) còn chiều dài thì hết lô đất (khoảng 50 mét), thuộc thửa đất số 117 (tách ra từ thửa đất số 71), tờ bản đồ số 10.

Sau khi ký hợp đồng, bà L tự xúc tiến việc sang nhượng và đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 1.497,3m<sup>2</sup> và cho đến nay bà L cũng chưa trả tiền cho ông N, bà B số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Qua sự việc trên, vợ chồng ông N, bà B khẳng định đã bị bà Phạm Thị L lừa dối. Cụ thể, những vấn đề sau:

*Thứ nhất:* Khi thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông N, bà B thỏa thuận chỉ bán cho L 05 mét đất chiều ngang (theo đường N) và chiều sâu dài hết đất (50 mét), thế nhưng khi ra Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, bà L lại yêu cầu Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 1.497,3 m<sup>2</sup> là gian dối. Do tin tưởng bà L nên vợ chồng ông N, bà B không đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

*Thứ hai:* Theo giấy đặt cọc, thì giá tiền chuyển nhượng 250m<sup>2</sup> (05m x 50m), hai bên thỏa thuận là 230.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi bán diện tích 1.479,3m<sup>2</sup> nhưng chỉ ghi số tiền là 120.000.000 đồng, nhưng thực tế diện tích đất nói trên theo giá thị trường là 46.000.000 đồng/mét ngang x 31 mét = 1.426.000.000 đồng.

*Thứ ba:* Sau khi ký hợp đồng, bà L chưa trả đủ tiền cho ông N, bà B, bà L chỉ mới đưa cho vợ chồng ông N, bà B tổng số tiền là 130.000.000 đồng và từ đó đến nay bà L chưa đưa cho vợ chồng ông, bà bất kỳ số tiền nào thêm, nhưng UBND thị xã B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L trái với thỏa thuận đã quy định, vì trong hợp đồng ghi rõ: *Việc thanh toán tiền nêu tại Điều 1 này do 02 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”, nhưng bà L chưa cung cấp được giấy đã trả tiền mua đất cho ông N, bà B.

Từ những lý do nêu trên, vợ chồng ông N, bà B khởi kiện bà L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà B với bà Phạm Thị L đã được Công chứng tại phòng C thị xã B quyền số 02 ngày 19/4/2022 vô hiệu do lừa dối và phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại mà vợ chồng ông, bà đã bán đất cho bà L với diện tích 05 mét ngang và chiều sâu hết lô đất, với số tiền là 111.200.000 đồng.

- Bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Bà L không đồng ý với phần trình bày của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Từ Thị B và có ý kiến như sau:

Vào ngày 19/4/2022 bà L có mua của vợ chồng ông Trần Văn N và bà Từ Thị B 01 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 (tách thửa thành số 71), có diện tích

1.497,3m<sup>2</sup>, trong đó có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm được cấp tới năm 2045, với số tiền là 860.000.000 đồng. Ông N, bà B đã đem giấy CNQSD đất ra Phòng C làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ngày 27/4/2022 được Sở T3 chỉnh lý biến động qua tên bà L và bà L đã trả đủ cho vợ chồng ông N, bà B tổng số tiền là 860.000.000 đồng.

Toàn bộ những yêu cầu của vợ chồng ông N, bà B là đều không đúng, vì:

Bà L mua của ông, bà hết toàn bộ thửa đất tổng diện tích 1.497,3 m<sup>2</sup>, trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở và 1.417,3 m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm và tôi đã làm hợp đồng công chứng và cho thỏa thuận là cho vợ chồng ông N, bà B ở lại trên diện tích đất đó với thời gian là 06 tháng và có ghi trong Giấy bán đất viết tay vào ngày 19/4/2022 và cả hai bên đều ký vào giấy đó kể từ ngày hai bên thực hiện việc công chứng và hoàn tất thủ tục sang tên và giao tiền với nhau.

Còn về việc thực hiện hợp đồng với số tiền 120.000.000 đồng tại phòng công chứng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng là 1.497,3m<sup>2</sup> do hai bên tự thỏa thuận về giá và báo lại với P công chứng về số tiền mà hai bên tự thỏa thuận. Số tiền nêu trên là do vợ chồng ông N, bà B tự đưa ra và tôi cũng đồng ý với mức mà vợ chồng ông N, bà B đưa ra ở trên. Mục đích của việc khai báo số tiền chuyển nhượng so với số tiền thực tế là để giảm mức phí thuế chuyển nhượng. Còn giá trị thực tế theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì khoảng 860.000.000 đồng. Việc thỏa thuận về giá thì có thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

Việc ông, bà cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L diện tích 5 mét ngang và chiều dài hết lô đất thì không có liên quan gì đến thửa đất này.

Nay vợ chồng ông N, bà B khởi kiện, bà L không đồng ý và đề nghị vợ chồng ông N, bà B phải dọn ra khỏi diện tích đất đã chuyển nhượng trong thời gian sớm nhất theo như hai bên đã thỏa thuận.

Đối với kết quả Hội đồng định giá xác định đối với tài sản tranh chấp bà L nhất trí, đối với giá thị trường 50.000.000 đồng/mét ngang là chưa phù hợp.

#### ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Phòng C có công văn gửi Tòa án, nội dung: Tất cả các vấn đề liên quan đến vụ việc phòng C chứng nhận theo trình tự của Luật Công chứng và các quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết Hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xử lý vụ việc theo quy định và xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Anh Triệu Tân B1 trình bày: Anh được mẹ anh là bà Phạm Thị L tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 117 (tách ra từ thửa 71), từ bản đồ số 10, diện tích 1.497,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường Đ, thị xã B mà bà L đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà B và cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 577185 ngày 15/7/2022 mang tên Triệu Tân B1. Hiện nay quyền sử dụng đất trên đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh Đ – Phòng G.

- Đại diện Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh Đ – Phòng G1 Nguyễn Ngọc H trình bày: Hiện tại anh Triệu Tân B1 đang vay vốn tại ngân hàng số tiền vay 900.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất DG 577185 ngày 15/7/2022 mang tên Triệu Tân B1. Quá trình thực hiện thẩm định hồ sơ cho vay, ngân hàng đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật, do khách hàng hiện nay chưa đến hạn trả nợ, vì vậy ngân hàng không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 02/3/2023, giá trị tài sản tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu gồm:

- Về đất: Tổng diện tích 1.497,3m<sup>2</sup> (31,23m chiều ngang theo mặt đường N), trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 1.417,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, theo giá thị trường tại khu vực lân cận giá 50.000.000 đồng/1m ngang (bao gồm cả tài sản trên đất gồm: Nhà ở, nhà tạm, giếng, sân, mái che và cây trồng).

31,23m x 50.000.000 đồng = 1.561.500.000 đồng.

**\* Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:**

**Nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:**

Ngày 29/4/2022 vợ chồng ông Trần Văn N và bà Từ Thị B có ra nhà bà L mượn số tiền là 65.000.000 đồng và hẹn đến ngày 29/5/2022 thì sẽ thanh toán số tiền đã vay, khi vay thì hai bên có thỏa thuận lãi suất với nhau bằng miệng nhưng không ghi trong giấy mượn tiền và hai bên có làm giấy mượn tiền, vợ chồng ông N, bà B có ký vào giấy vay tiền. Khi đến hạn bà L đã nhiều lần liên hệ và qua nhà yêu cầu vợ chồng ông N, bà B phải trả số tiền còn nợ nhưng ông, bà không chịu thanh toán. Nay bà L yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần Văn N và bà Từ Thị B phải trả cho tôi số tiền còn nợ là 65.000.000 đồng và lãi suất là 10%/năm, kể từ ngày 29/5/2022 đến ngày 23/7/2024, lãi suất cụ thể:

65.000.000 đồng x 10%/năm x 659 ngày (tính từ ngày 29/5/2022 đến ngày 23/7/2023) = 11.700.000 đồng. Tổng số tiền cả gốc và lãi bà L yêu cầu ông N và bà B phải trả là 76.700.000 đồng.

Toàn bộ số tiền trên là vợ chồng ông N, bà B mượn riêng, không liên quan gì đến việc mua bán đất cũng như việc thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Mục đích ông N, bà B vay số tiền trên là để làm chòi trên rẫy và khoan giếng.

**Bị đơn ông Trần Văn N và bà Từ Thị B trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L buộc vợ chồng ông, bà phải trả số tiền 65.000.000 đồng mà bà L cho rằng vợ chồng ông N, bà B đã vay thì ông N, bà B có ý kiến như sau:

Vợ chồng ông N, bà B có chuyển nhượng cho bà L 05 mét đất ngang (theo đường Nguyễn Thị T1), dài khoảng 50 mét với giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc cho vợ chồng chúng tôi số tiền 30.000.000 đồng; hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Sau đó, bà L chuyển khoản tiếp số tiền 23.800.000 đồng. Sau đó, bà L có đến nhà của vợ chồng ông N, bà B trả tiếp số tiền 65.000.000 đồng. Do ông N, bà B tin tưởng bà L nên đã ký vào giấy để xác

nhận có nhận tiền 65.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là vợ chồng chúng tôi mượn tiền của bà L.

Đến hiện tại, bà L mới trả được cho vợ chồng ông N, bà B tổng số tiền 118.800.000 đồng và đang còn nợ lại số tiền là 111.200.000 đồng. Vì ông N, bà B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà B với bà Phạm Thị L đã được Công chứng tại phòng Công chứng xã B quyền số 02 ngày 19/4/2022 vô hiệu nên không yêu cầu bà L phải trả số tiền này.

Ông N, bà B khẳng định không vay của bà L bất cứ khoản tiền nào cả, đối với giấy mượn tiền mà bà L khởi kiện vợ chồng ông N, bà B không phải là do ông, bà viết mà chỉ ký tên, khi ký tên do tin tưởng nên vợ chồng ông N, bà B không đọc lại nội dung của giấy đó.

Ông N, bà B không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

**\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 164, Điều 165, Điều 205, Điều 207, Điều 208, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 217 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 48 Luật Công chứng.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N và bà Từ Thị B.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N và bà Từ Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị L chứng thực số 1965 quyền số 02 ngày 19/4/2022 của Phòng Công chứng xã B vô hiệu.

- Về hậu quả của của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Văn N và bà Từ Thị B phải trả cho bà Phạm Thị L tổng số tiền 76.700.000 đồng (trong đó, số tiền nợ gốc là 65.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 11.700.000 đồng).

*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông N, bà B về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền 111.200.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị L và ông Triệu Tân B1 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc ông Trần Văn N và bà Từ Thị B giao thửa đất số 117 cho anh Triệu Tân B1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, 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 căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị L, ông Triệu Tân B1, huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về nội dung giải quyết tranh chấp giữa các bên đối với giao dịch về quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Tân B1 làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2022 giữa ông Trần Văn N, bà Từ Thị B với bà Phạm Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/4/2022, ông Trần Văn N, bà Từ Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117 (tách ra từ thửa 71), tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, diện tích 1.497,3m<sup>2</sup> cho bà Phạm Thị L, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông N, bà B cho rằng chỉ

chuyển nhượng cho bà L một phần thửa đất 117 chứ không phải toàn bộ thửa đất, cụ thể là 05m ngang mặt đường (Nguyễn Thị T1), chiều sâu hết lô đất khoảng 50m.

Nhận thấy thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7 theo GCNQSD số BU 090598. Theo trích lục bản đồ địa chính số 390 ngày 14/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7 được tách ra thành thửa đất số 114, 115, 116, 117. Hồ sơ cấp đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất 114 có chiều rộng theo mặt đường N là 11m; thửa đất số 115 có chiều rộng theo mặt đường N là 10m; thửa đất số 116 có chiều rộng theo mặt đường N là 10m; thửa đất số 117 có chiều rộng theo mặt đường Nguyễn Thị T1 là 31,23m.

Thửa đất số 114 đã được ông N, bà B tặng cho con trai là anh Trần Bá T2 và vợ là chị Trần Thị Á. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 115, 116 ông N, bà B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Thị Mỹ D1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/02/2022, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Phòng C – tỉnh Đắk Lắk.

Trong hồ sơ vụ án có văn bản ngày 27/01/2022 có nội dung: “...tôi là Phạm Thị L có mua đất của anh N, chị B, anh chị giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi để tôi đi tách thửa làm bì, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 090598...”. Văn bản này không xác định cụ thể bà L mua của ông B, bà N diện tích đất cụ thể nào sau khi thửa đất sẽ được tách ra. Cùng ngày 27/01/2022, các bên lập Giấy nhận tiền với nội dung bà L “...đưa thêm cho anh chị 150.000.000 đ (một trăm năm mươi triệu), số tiền tôi đưa cho anh chị là số tiền tôi mua đất của anh chị. Anh N chị B đã đưa quyền sử dụng đất cho tôi, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 và hộ khẩu gốc để tôi đi tách thửa làm bì...”.

Ngày 14/02/2022 thửa đất 71, tờ bản đồ số 7 theo GCNQSD số BU 090598 được tách thành thửa đất số 114, 115, 116, 117, thì đến ngày 15/02/2022 ông N và bà L lập “Giấy đặt cọc” với nội dung vợ chồng ông N, bà B chuyển nhượng cho bà L “01 lô đất nằm trong thửa số 71, tờ bản đồ số 7, tôi bán cho em 5m sâu theo vườn là hết đất tới bờ đập, mặt đường N, trong đó có 20m đất thổ cư tôi bán cho em số tiền là 230.000.000đ...”. Như vậy, theo Giấy đặt cọc này không xác định cụ thể diện tích đất mà ông N, bà B chuyển nhượng cho bà L; trên thực tế thửa đất 114 đã được tặng cho anh T2, chị Á, thửa đất số 115 và 116 ông N, bà B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, bà D1; không xác định được thửa đất nào khác theo Giấy đặt cọc giữa ông N, bà B với bà L nêu trên. Hơn nữa, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 117 (giáp với thửa 116) có hàng rào lưới B40 và chôn cọc bê tông với diện tích 5m ngang theo mặt đường Nguyễn Thị T1 và chiều dài hết vườn; bà L tiến hành thu hoạch sầu riêng trong vòng 02 năm trên diện tích theo hàng rào như trên và ông N, bà B vẫn sinh sống trên phần đất còn lại thuộc thửa 117. Như vậy, có căn cứ xác định ông N, bà B chỉ chuyển nhượng cho bà L một phần thửa đất số 117 chiều ngang 5m, chiều dài hết đất, giáp thửa đất 116; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên



bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Từ Thị B với bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 117, được công chứng ngày 19/4/2022 vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ.

[2] Tại phần Nhận định của Toà án, (các dòng thứ 4, 5, 6, 7 trang số 10 từ trên xuống), Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định: “...Theo lời khai của ông H1, bà D1 thì việc thanh toán số tiền đối với hai thửa đất số 115 và 116 là do bà L thanh toán cho ông N, bà B với số tiền 860.000.000 đồng...”. Tuy nhiên trong hồ sơ vụ án chỉ có các tài liệu là:

- Giấy bán đất (bút lục 311) có nội dung “...Tôi tên: Phạm Thị L...Hôm nay ngày 18 tháng 2 năm 2022 tôi làm giấy này để bán cho anh Nguyễn Văn H1...01 lô đất nằm trong thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10, chiều ngang 10m mặt đường Nguyễn Thị T1, chiều dài hết đất tới bờ đập 600000000 (sáu trăm triệu đồng)...”

- Giấy làm chứng, đứng tên người làm giấy Nguyễn Văn H1 (bút lục 175) có nội dung “...tôi có mua một lô đất của cô Phạm Thị L với giá 600.0000đ (sau trăm triệu đồng chẵn), ...tôi mua trả tiền trực tiếp cho cô L diện tích 10m ngang theo đường Nguyễn Thị T1 với giá 60.000.000 đồng một mét ngang. Nguồn gốc bà L mua của bà Từ Thị B và Trần Văn N...”

[3] Hiện nay, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 đã được bà Phạm Thị L tặng cho ông Triệu Tân B1 theo hợp đồng được công chứng ngày 20/5/2022; ông Triệu Tân B1 hiện đang thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh Đ – Phòng G để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Tại đơn yêu cầu bổ sung của ông Trần Văn N và bà Từ Thị B ngày 29/11/2024 trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, có hai giao dịch liên quan trực tiếp đến vụ án là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và ông Triệu Tân B1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Tân B1 và Ngân hàng TMCP B2. Hai giao dịch này chưa được đưa ra yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nên có ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên liên quan. Do vậy ông, bà yêu cầu bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết tuyên:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và ông Triệu Tân B1 vô hiệu đối với việc tặng cho thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.497,3m<sup>2</sup>.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Tân B1 và Ngân hàng TMCP B2 vô hiệu đối với việc thế chấp thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.497,3m<sup>2</sup>.

- Hủy các biến động chính lý liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 417445, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.497,3m<sup>2</sup> đối với nội dung chính lý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L vào ngày 27/4/2022 và tặng cho ông Triệu Tân B1 vào ngày 20/6/2022.

[4] Tại Biên bản hoà giải ngày 03/4/2024 (bút lục 321) thể hiện nội dung trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông N, bà B: “...Yêu cầu bà L trả số tiền nhận chuyển nhượng 5m đất còn lại là 112.200.000 đồng, như trong

bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 22/8/2023 ông N và bà B xin rút yêu cầu khởi kiện, chưa yêu cầu bà L trả 112.200.000 đồng trong vụ án này, đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết...”. Tại Quyết định của bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông N, bà B là đúng pháp luật. Tuy nhiên nội dung bản án tại phần trình bày của phía nguyên đơn ông N, bà B và phần Nhận định của Toà án cấp sơ thẩm không có nội dung này là thiếu sót.

[5] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy mượn tiền vào ngày 29/4/2022, thể hiện ông N, bà B có mượn của bà L số tiền 65.000.000 đồng, ông N, bà B hẹn đến ngày 29/5/2022 sẽ trả cho bà L số nợ trên. Theo kết luận giám định thì chữ ký trong giấy mượn tiền trên là của ông N, bà B nhưng ông N, bà B cho rằng đây là số tiền mà bà L thanh toán cho ông N, bà B về việc chuyển nhượng đất tại giấy đặt cọc do các bên lập vào ngày 15/02/2022. Tuy nhiên ông N, bà B không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 470 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Do vậy, cần buộc vợ chồng ông N và bà B phải tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả nợ gốc theo cách tính của Toà án cấp sơ thẩm là đúng pháp luật, cụ thể:

Nợ gốc phải trả: 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

Tiền lãi trên nợ gốc chưa trả: (Nợ gốc quá hạn chưa trả là 65.000.000 đồng) x (Lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm) x (Thời gian chậm trả nợ gốc từ ngày 29 tháng 5 năm 2022 đến ngày 23 tháng 7 năm 2024 là 659 ngày) = (65.000.000 đồng x 10%/năm x 659 ngày) = 11.700.000 đồng.

Như vậy, vợ chồng ông N, bà B phải trả cho bà L số tiền: (65.000.000 đồng + 11.700.000 đồng) = 76.700.000 đồng.

[6] Nhận thấy việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Từ Thị B với bà Phạm Thị L vô hiệu là có căn cứ nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không xem xét giá trị pháp lý đối với hợp đồng tặng cho giữa bà L với ông B1, hợp đồng thế chấp giữa ông B1 với Ngân hàng TMCP B2 là không giải quyết triệt để vụ án. Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo; huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về nội dung giải quyết tranh chấp giữa các bên đối với giao dịch về quyền sử dụng đất, giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật. Khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cần xem xét giá trị pháp lý đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với ông B1, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông B1 với Ngân hàng TMCP B2 để giải quyết triệt để vụ án. Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về giao dịch quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[7.2] Về án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ông Trần Văn N, bà Từ Thị B phải chịu 3.835.000 đồng án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền 1.715.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2021/0018149 ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[7.3] Trả lại cho ông Trần Văn N, bà Từ Thị B số tiền 2.780.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2021/0018710 ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[7.4] Trả lại cho ông Triệu Tân B1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0001641 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ; trả lại cho bà Phạm Thị L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0001640 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

[8] Về chi phí tố tụng:

[8.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định đối với tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8.2] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Ông Trần Văn N và bà Từ Thị B phải chịu 5.670.000 đồng chi phí giám định. Bà Phạm Thị L được nhận lại số tiền 5.670.000 đồng tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được từ ông N, bà B.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị L, ông Triệu Tân B1. Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về nội dung giải quyết tranh chấp giữa các bên đối với giao dịch về quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Từ Thị B về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền 111.200.000 đồng.

[3] Giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 463; khoản 1 Điều 465 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 470; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Văn N và bà Từ Thị B phải trả cho bà Phạm Thị L tổng số tiền 76.700.000 đồng (trong đó, số tiền nợ gốc là 65.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 11.700.000 đồng).

*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về giao dịch quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk sẽ được Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ông Trần Văn N, bà Từ Thị B phải chịu 3.835.000 đồng án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền 1.715.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2021/0018149 ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[4.3] Trả lại cho ông Trần Văn N, bà Từ Thị B số tiền 2.780.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2021/0018710 ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[4.4] Trả lại cho ông Triệu Tân B1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0001641 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ; trả lại cho bà Phạm Thị L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0001640 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định đối với tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5.2] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Ông Trần Văn N và bà Từ Thị B phải chịu 5.670.000 đồng chi phí giám định. Bà Phạm Thị L được nhận lại số tiền 5.670.000 đồng tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được từ ông N, bà B.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*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 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:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THA thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Ngọc Sâm**