

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 84/2025/DS-PT

Ngày 17 - 3 - 2025

V/v: “*Tranh chấp HĐCN QSD đất,
yêu cầu tuyên bố HĐCN QSD đất vô hiệu
và yêu cầu tuyên bố HĐ thế chấp vô hiệu*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà; Bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 422/2024/DS-PT, ngày 11/12/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 291/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2025/QĐ-PT, ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Hạ T; địa chỉ: 83 Bùi HB, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Qg Cảnh; địa chỉ: 56/8 Nguyễn Thị Đ2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Đinh Ngọc Q; địa chỉ: 40/21A Lương Thế Vinh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Thế H1; địa chỉ: 03 Lê Duẩn, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên Q:**

+ Ông Hồ Quang T1; địa chỉ: 83 Bùi HB, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang C1; địa chỉ: 56/8 Nguyễn Thị Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín – phòng giao dịch KP.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Quang T2 – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch KP, vắng mặt.

Địa chỉ: 269 GP, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk

+ Văn Phòng công chứng ĐA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Cùng địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị Hạ T và người được ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Hạ T, đồng thời là người được ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên Q ông Hồ Quang T1 là ông Nguyễn Quang C1 trình bày:

Giữa bà Võ Thị Hạ T (bà T) và bà Nguyễn Thị Thu H (bà H) có mối Q hệ là bạn bè quen biết nhau, nên vào ngày 25 tháng 4 năm 2023, bà H có vay của bà T số tiền 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*) để làm ăn buôn bán chi tiêu trong gia đình, ông Đinh Ngọc Q có biết nhưng không ký giấy vay. Để làm tin, hai bên có lập với nhau 01 văn bản thỏa thuận với nội dung như sau: Bà H có tài sản riêng là thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số: CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m², tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020 cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị H2, đăng ký biến động (*nguồn gốc tặng cho*) cho bà Nguyễn Thị Thu H, ngày 24/9/2020. Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên với bà T tại Văn phòng công chứng ĐA vào ngày 04/5/2023 nhưng sau đó hủy hợp đồng này và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa vợ chồng tôi với bà Nguyễn Thị Thu H, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng bà T không được mua bán, sang nhượng, tặng cho, thế chấp...cho bên thứ ba, ngược lại bà H phải trả đủ số tiền gốc và lãi đã vay cho bà T và sau đó sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng sang nhượng đã ký giữa hai bên. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà T có quyền làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất này theo thỏa thuận.

Sau đó bà H yêu cầu bà T đưa thêm số tiền 150.000.000 đồng thì mới đồng ý để bà T sang tên giấy chứng nhận QSD đất, vì lỡ đã theo nên bà T đành phải chấp nhận. Như vậy tổng cộng bà H đã nhận của bà T số tiền là 1.150.000.000đ (*một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*), điều này được thể hiện tại giấy “*Xin gia hạn nợ ngày 20/6/2023*”. Tại giấy xin gia hạn nợ ngày 20/6/2023, do không trả được nợ đúng hạn nên bà H và chồng bà là ông Đinh Ngọc Q tiếp tục xin gia hạn thêm 03 tháng sẽ trả đủ cả gốc và lãi. Trường hợp không trả đủ thì phải trả tối thiểu 50% cả nợ gốc, lãi và xin gia hạn thêm 03 tháng nữa để trả nốt phần còn lại. Vì là bạn bè nể nhau nên bà T đồng ý cho gia hạn thêm, nhưng vì số tiền này bà T phải đi vay nóng để đưa cho bà H, nên sau khi sang tên thửa đất này, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT– CN Đắk Lắk –Phòng giao dịch KP để vay số tiền 950.000.000 đồng trả nợ vào số tiền đã vay nóng, nên trong thời gian cho gia đình bà H ở trong căn nhà nói trên thì phải trả lãi suất thay cho bà T tương đương số tiền bà T đã bỏ ra để mua tài sản thì bà T mới đồng ý, hết thời hạn nói trên (*hạn cuối cùng là vào ngày 20/12/2023*) bà H và ông Q sẽ tự nguyện bàn giao tài sản cho bà T. Tuy nhiên đến hạn vẫn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản như thỏa thuận mà còn thách thức khởi kiện ra Tòa án.

Để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của bà T. Bà T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q (*là chồng bà H*) có nghĩa vụ phải bàn giao cho vợ chồng bà T, ông Toàn toàn bộ tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số: CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m², tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh

Đắk Lắk. Do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020, đăng ký biến động ngày 26/6/2023 cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền lãi như thỏa thuận (*trương đương lãi suất 20% theo quy định của pháp luật*) kể từ ngày ký xin gia hạn vào ngày 20/6/2023 cho đến xét xử sơ thẩm, ngày 25/09/2024. Trương đương với: 1.150.000.000đồng x 20%/năm x 06 tháng 25 ngày = 117.767.000đồng và tiếp tục trả lãi theo quy định của pháp luật cho đến khi bàn giao tài sản cho chúng tôi.

Đối với kết quả đo vẽ và kết quả thẩm định, định giá thì nguyên đơn không có ý kiến gì. Trường hợp vợ chồng bà H, ông Q không tự nguyện giao nhà và đất cho nguyên đơn thì qua kết quả đo đạc, thẩm định tài sản thì diện tích đất vợ bà T mua thiếu hơn 20m² và lối đi của thửa đất hiện nay theo sơ đồ là không có nhưng tại thời điểm mua đất thì bà H, ông Q đều chỉ toàn bộ phần đất phía trước và lối đi là chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1. Vậy bà T đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H, ông Q phải mở đường đi cho bà T ông Toàn đường đi theo quy định. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và người được ủy quyền của bị đơn ông Lê Thế H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H và bà Võ Thị Hạ T có mối Q hệ quen biết nhau, do khó khăn về tài chính nên vào ngày 25 tháng 4 năm 2023, bà H có vay của bà Võ Thị Hạ T số tiền 1.000.000.000 đồng để làm ăn, lãi suất là 2.500 đồng/01 triệu/01 ngày ông Q có biết nhưng không ký giấy vay. Để làm tin, bà H đưa cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696, của thửa số 110; tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m²; tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020 cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị H2, đăng ký biến động cho Nguyễn Thị Thu H ngày 24/9/2020. Ngoài ra, hai bên còn lập Văn bản thỏa thuận. Thể hiện bà H vay của bà T số tiền một tỷ đồng, thời hạn vay là 02 tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ hai bên sẽ lập hợp đồng giả cách, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T. Sau hai tháng nếu bà H trả nợ gốc, nợ lãi cho bà T thì hai bên sẽ hủy bỏ hợp đồng, nếu bà H không trả được nợ gốc, nợ lãi thì bà T có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên mình. Sau khi, văn bản được ký kết, bà H nhận tiền vay từ bà T. Đến ngày 04/05/2023, bà H lập hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696 cho bà T. Được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng nhưng sau đó hủy Hợp đồng này và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa bà Võ Thị

Hạ T và ông Hồ Quang T1 với bà Nguyễn Thị Thu H, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trước hạn trả nợ, do xác định hoàn cảnh khó khăn, không thể xoay sở tiền trả nợ đúng hạn nên bà H có trao đổi với bà T về việc này. Sau khi, bàn bạc bà T thống nhất cho bà H ông Q gia hạn trả nợ đến ngày 20/12/2023. Bà T yêu cầu bà H, ông Q phải viết 01 Giấy xin gia hạn nợ có nội dung bà H, ông Q nợ bà T số tiền 1.150.000.000 đồng, trong đó 1.000.000.000 đồng và 150.000.000 đồng là tiền lãi.

Tuy nhiên, chưa đến hạn trả nợ thì vào ngày 12/07/2023, bà T dùng quyền sử dụng đất bà H đưa để làm tin đi thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT để vay số tiền 970.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ giao kết. Vì về bản chất theo thỏa thuận giữa hai bên thì bà T chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H, bà T không có quyền thế chấp đối với tài sản này trước ngày 20/12/2023.

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 04/05/2023 giữa bà H với bà T, được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực số: 05518, quyền số: 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu ngay tại thời điểm Công chứng chứng viên Văn phòng Công chứng ĐA tiến hành công chứng. Vì giao dịch này là giao dịch giả tạo, vi phạm Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hơn nữa, việc cho bà T đứng tên trên quyền sử dụng là nhằm mục đích đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà H. Theo thỏa thuận bà T không có quyền định đoạt, chuyển nhượng hoặc tự ý thế chấp quyền sử dụng đất khi chưa đến hạn trả nợ. Bà T tự ý thế chấp quyền sử dụng đất của bà H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Thương Tín – Chi nhánh KP mà không hỏi ý kiến bà H đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT trong quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bà T không tiến hành, thẩm định, định giá cũng không phải là bên thứ ba ngay tình.

Vì vậy, nay bà H yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề sau:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 04/05/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với bà Võ Thị Hạ T, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 05518, quyền số: 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 12/07/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT– Chi nhánh Đắk Lắk - PGD KP. được Văn phòng Công chứng TN; Địa chỉ: 139 GP, Tổ DP 10, thị trấn PA, huyện

KP, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 004303, quyền số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu bà H không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này mà sẽ có đơn khởi kiện sau khi có kết quả của việc giải quyết vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 với bà Nguyễn Thị Thu H, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Đồng thời, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với nội dung: Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 12/07/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT– Chi nhánh Đắk Lắk - PGD KP được Văn phòng Công chứng TN; Địa chỉ: 139 GP, Tổ DP 10, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 004303, quyền số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc Q đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần, nhưng không tham gia tố tụng, không nộp bản tự khai cho Tòa án.

Đại diện theo pháp luật người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Phòng giao dịch KP ông Kiều Quang T2 trình bày:

Kể từ ngày 24/7/2024 bà Võ Thị Hạ T đã không còn thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 616696 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Phòng giao dịch KP.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ĐA trình bày:

Ngày 04/05/2023, bà Nguyễn Thị Thu H (bên chuyển nhượng) và bà Võ Thị Hạ T (bên nhận chuyển nhượng) đã đến Văn phòng công chứng ĐA yêu cầu Văn phòng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 616696, vào sổ số CH-18771 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/09/2020, cập nhật thay đổi người sử dụng đất ngày 24/09/2020.

Đến ngày 19/06/2023, do mong muốn của hai bên là thay đổi một số điều khoản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 05518, ngày 04/05/2023, nên hai bên đã yêu cầu Văn phòng công chứng ĐA chứng nhận Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Cùng ngày, hai bên đã yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển

nhượng là bà Võ Thị Hạ T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Quang T1 cùng vợ là bà Võ Thị Hạ T.

Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin về thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản, Văn phòng công chứng ĐA thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ, hợp lệ nên Văn phòng công chứng ĐA đã ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 với bà Nguyễn Thị Thu H, được chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo định pháp luật

Tại Bản án sơ thẩm số: 291/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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 một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa Nguyễn Thị Thu H với bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngõ Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) vay ngày 25/4/2023 cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1.

- Bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 có trách nhiệm trả lại Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m²; tọa lạc tại phường TT, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND Thành phố B

cấp ngày 10/9/2020 cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị H2, đăng ký biến động cho Nguyễn Thị Thu H ngày 24/9/2020 và đăng ký biến động cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 ngày 26/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thu H để chỉnh lý lại quyền sở hữu theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý đứng tên quyền sở hữu theo quy định.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 12/07/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT– Chi nhánh Đắk Lắk - PGD KP. được Văn phòng Công chứng TN; Địa chỉ: 139 GP, Tổ DP 10, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 004303, quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hạ T về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q có nghĩa vụ phải bàn giao cho vợ chồng bà T toàn bộ tài sản là; QSD đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m², tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020, đăng ký biến động ngày 26/6/2023 cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q phải trả số tiền lãi xuất trên số tiền 1.150.000.000 đồng với lãi xuất 20%/năm, kể từ ngày 20/6/2023 đến ngày 25/9/2024 là: 288.138.887 đồng.

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

Ngày 09/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đ và án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự. Có căn cứ xác định ngày 25/4/2023, bà H có vay của bà Võ Thị Hạ T số tiền 1.000.000.000 đồng để làm ăn. Để làm tin, bà H đưa cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696, của thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m², tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020 cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị H2 (đã đăng ký biến động cho Nguyễn Thị Thu H ngày 24/9/2020). Quá trình vay mượn, hai bên còn lập “**Văn bản thỏa thuận**” có thể hiện nội dung: “**bà H vay của bà T số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng**” (bút lục 15). Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ hai bà H sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1, được Văn phòng Công chứng ĐA chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau hai tháng nếu bà H trả nợ gốc, nợ lãi cho bà T thì hai bên sẽ hủy bỏ hợp đồng, nếu bà H không trả được nợ gốc, nợ lãi thì bà T có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên mình. Sau khi, văn bản được ký kết, bà H nhận tiền vay từ bà T.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2023 thì ngày 20/6/2023 bà T và bà H, ông Q ký “Giấy gia hạn nợ” cho bà H, ông Q theo đó: **“Bà H và ông Q vẫn được ở lại trong căn nhà và gia hạn trả nợ số tiền đã vay trong vòng 03 tháng. Nếu sau 03 tháng bà H, ông Q chưa trả đủ số nợ thì trả tối thiểu 50% số nợ và xin gia hạn tiếp 03 tháng nữa để hoàn thành. Sau khi hoàn thành trả đủ gốc và lãi cho bà T thì bà T phải trả lại căn nhà cho bà H, ông Q. Toàn bộ thuế, phí do bà H ông Q chịu. Bà H, ông Q cam kết tiếp tục đóng lãi đều đặn hàng tháng và đúng ngày không bà T có quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận là trước thời hạn. Bà H, ông Q phải dọn ra khỏi nhà để bàn giao cho bà T”** (bút lục 14).

[2.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/6/2023 giữa vợ chồng ông Q, bà H với bà T đã được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Thửa đất trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616696, ngày 10/9/2020. Vì vậy có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai.

[2.3] Về nội dung hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng 08353 quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2023 do Văn phòng công chứng ĐA chứng thực không phải chuyển nhượng thực tế mà chỉ là hình thức nhằm che dấu việc cầm cố, đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay 1.000.000.000đ của bà H theo hợp đồng vay 25/4/2023 giữa bà T và bà H. Nhận thấy, Q hệ vay nợ giữa bà T và bà H là có thật, được các bên thừa nhận và thỏa thuận theo **“Văn bản thỏa thuận”** đề ngày 25/04/2023 và **“Giấy gia hạn nợ”** đề ngày 20/6/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn. Bên cạnh đó, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì bên bán là bà H và ông Q vẫn quản lý, sử dụng thửa đất số 110; tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m² và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên không giao nhận bất cứ một khoản tiền nào từ nhau. Vì vậy, có căn cứ xác định, việc vay nợ tài sản giữa bà T và bà H là có thật và việc giao dịch chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2023 do Văn phòng công chứng ĐA chứng thực giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Q, bà H và bên nhận chuyển nhượng là bà T là giao dịch giả tạo giữa hai bên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ giữa bà H với bà T mà không phải là chuyển nhượng thực tế. Cho nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.4] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Như trên phân tích, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng số công chứng 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2023 do Văn phòng công chứng ĐA chứng thực bị vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, trong trường hợp này không phải xem xét giải quyết giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015. Mà phải xem xét Giao dịch gốc giữa hai bên (*tức là giao dịch vay tiền vào ngày 25/4/2023 giữa bà H và bà T*). Xét thấy, tính đến thời điểm hiện nay bị đơn chưa trả cho nguyên đơn khoản nợ gốc nào, đồng thời nguyên đơn cũng không chứng minh được việc đã giao thêm 150.000.000 đồng (tiền ghi trong hợp đồng đồng chuyển nhượng) cho bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán cho bà T số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ theo giao dịch vay ngày 25/4/2023 là có căn cứ. Cho nên, kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở để xem xét.

[2.5] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý chịu án phí đối với khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn, HĐXX thấy rằng: Việc cấp sơ thẩm xác định án phí dựa trên nghĩa vụ bị đơn phải thực hiện với nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[2.6] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các đương sự có thỏa thuận về lãi suất trong giao dịch vay mượn số tiền 1.000.000.000đ ngày 25/4/2023 giữa các bên, hiện nay các bên đang tranh chấp về lãi suất. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lãi suất trên khoản tiền nợ gốc 1.000.000.000đ ngày 25/4/2023 là chưa chính xác. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn không kháng cáo. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ giải quyết về nội dung này. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm không tuyên lãi suất trong giai đoạn thi hành án đối với khoản tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là thiếu sót, cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng. Đề nghị cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] *Tuyên xử:*

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/06/2023 giữa Nguyễn Thị Thu H với bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1, được Văn phòng Công chứng ĐA; Địa chỉ: 38 Ngô Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 08353, quyền số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) vay ngày 25/4/2023 cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015.

- Bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 có trách nhiệm trả lại Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m²; tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020 cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị H2, đăng ký biến động cho Nguyễn Thị Thu H ngày 24/9/2020 và đăng ký biến động cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 ngày 26/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thu H để chỉnh lý lại quyền sử

dụng đất theo quy định.

- Buộc nguyên đơn Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1 phải có nghĩa vụ phối hợp với bị đơn Nguyễn Thị Thu H trong việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trong trường hợp nguyên đơn không phối hợp với bị đơn thì bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H được tự mình liên hệ với cơ quyền có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trong trường hợp nguyên đơn không phối hợp với bị đơn làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì kiến nghị với UBND thành phố B hủy bỏ giá trị pháp lý của GCN QSD đất số: CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m²; tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B đề cấp lại GCN QSD đất cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 12/07/2023 giữa bà Võ Thị Hạ T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn TT– Chi nhánh Đắk Lắk - PGD KP. được Văn phòng Công chứng TN; Địa chỉ: 139 GP, Tổ DP 10, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số: 004303, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hạ T về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q có nghĩa vụ phải bàn giao cho vợ chồng bà T toàn bộ tài sản là; QSD đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 616696, thửa số 110, tờ bản đồ 12, diện tích 239,6m², tọa lạc tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B cấp ngày 10/9/2020, đăng ký biến động ngày 26/6/2023 cho bà Võ Thị Hạ T và ông Hồ Quang T1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q phải trả số tiền lãi xuất trên số tiền 1.150.000.000 đồng với lãi xuất 20%/năm, kể từ ngày 20/6/2023 đến ngày 25/9/2024 là: 288.138.887 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q phải nộp 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số: 0010038, ngày 13/5/2024. Nên bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đinh Ngọc Q còn phải nộp 41.400.000 án phí DSST.

Nguyên đơn bà Võ Thị Hạ T phải chịu án phí 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 14.407.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch do bị bác yêu cầu. Được khấu trừ vào số tiền 3.244.175 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số 0005280, ngày 31/1/2024. Bà Võ Thị Hạ T còn phải nộp số tiền 11.462.825 đồng án phí DSST.

[4.2] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Lê Thị Trâm A nộp thay theo biên lai số: AA/2023/0013847, ngày 17/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[5] 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuần