

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **168/2020/DS-PT**

Ngày: 18 – 9 – 2020.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn; ông Nguyễn Duy Thuận.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lưu Thị Ngọc Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:* Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2020/TLPT- DS, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2020/QĐPT-DS ngày 13/8/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, bà Nhữ Thị D, địa chỉ: đường Ngô Q, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: đường Phan Chu Tr, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, địa chỉ: Buôn J, xã Ea T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị C, địa chỉ: đường Lê Thị Hồng G, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

NỘI D V U Á N

* *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Do có mối quan hệ quen biết nên từ cuối năm 2018 đến 26/8/2019, vợ chồng bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch có cho bà Nguyễn Thị Thanh H vay tiền nhiều lần, có lần viết giấy, có lần không viết giấy. Tuy nhiên, ngày 26/8/2019 các bên đã đối chiếu và lập bản cam kết để xác

định tổng số nợ mà bà H còn nợ ông Ch, bà D. Theo Bản cam kết lập ngày 26/8/2019 thì bà H còn nợ ông Ch, bà D với tổng số tiền 2.100.000.000đ. Bản cam kết không ghi lãi suất, cũng không ghi thời hạn trả. Sau khi nhận nợ thì bà H có thể chấp cho bà D 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 188624 do UBND Tp. Buôn Ma T cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 18/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 197442 cấp ngày 17/10/2018. Sau nhiều lần yêu cầu bà H trả nợ nhưng bà H vẫn không trả nợ cho vợ chồng bà D đồng nào. Do không trả được nợ nên bà H có nguyện vọng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà D một diện tích đất tại xã Ea T, Tp. Buôn Ma T để trả bớt một phần tiền vay. Tuy nhiên, sau nhiều lần thương thảo các bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 10/10/2019 ông Ch, bà D đã làm đơn khởi kiện bà H và ông T tại Tòa án Tp. Buôn Ma T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Quá trình giải quyết xét thấy việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đai mặc dù đã được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, hơn nữa phía bà H cũng không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ngày 19/02/2020 ông Ch, bà D đã có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 188624 giữa bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu, yêu cầu bà H phải có trách nhiệm trả cho ông Ch, bà D số tiền đã vay là 2.100.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Bà Nguyễn Thị Thanh H có vay của ông Ch, bà D bốn lần với tổng số tiền 1.310.000.000đ. Trong các lần vay các bên không ghi lãi suất nhưng bà D có thỏa thuận với bà H lãi suất 6%/tháng. Như vậy, bà H chỉ có vay của bà D số tiền 1.310.000.000đ chứ không phải 2.100.000.000đ như bà D khởi kiện. Việc chênh lệch số tiền 790.000.000đ là do bà D tính lãi trên số tiền vay 1.310.000.000đ từ tháng 11/2018 đến tháng 8/2019. Trong số tiền vay trên thì ông T có đứng ra ký nhận số tiền 60.000.000đ, tuy nhiên số tiền này là do ông T nhận thay cho bà H, bà H đồng ý trả khoản vay này. Vì vậy, bà H chỉ đồng ý và có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 1.310.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì do hợp đồng không phát sinh hiệu lực do vi phạm hình thức nên bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 188624 giữa bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải trả cho bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch số tiền 2.251.000.000đ (*Hai tỷ hai trăm năm mươi một triệu đồng*). Trong đó: Gốc là 2.100.000.000đ; lãi 151.000.000đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS để tính lãi suất trong giai đoạn thi Hành án khi có đơn yêu cầu thi Hành án.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thanh H thanh toán hết số nợ trên cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nhữ Thị D thì ông Ch, bà D có nghĩa vụ trả cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 188624 do UBND Tp. Buôn Ma T cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 18/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 197442 cấp ngày 17/10/2018.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/7/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Trong giấy vay tiền ngày 27/11/2018, giấy mượn tiền ngày 29/11/2018, giấy mượn tiền ngày 30/11/2018 thể hiện người vay là bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Vũ Minh T nhưng Tòa án không buộc ông T liên đới trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung đã kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

- + Giấy cam kết về việc mua bán bất động sản ngày 26/8/2019 không phải là hợp đồng vay mà chỉ là hợp đồng mua bán bất động sản nhằm mục đích cản trở các khoản nợ trước đó. Cấp sơ thẩm buộc bà H trả toàn bộ số nợ cho bà D, ông Ch là không khách quan.

- + Các giấy vay tiền với tổng số tiền vay là 1.310.000.000đ đều thể hiện có chữ ký, chữ viết mang tên ông Vũ Minh T, bà Nguyễn Thị Thanh H là người vay nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T vào tham gia tố tụng, chưa xem xét trong khoản tiền 2.100.000.000đ mà nguyên đơn khởi kiện thì nguyên đơn có tính lãi suất với mức 6%/ năm của số tiền vay 1.310.000.000đ hay không là giải quyết vụ án chưa triệt để.

+ Giấy vay mà bị đơn cung cấp đều là bản phô tô nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chiếu với chứng cứ gốc là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 95, Điều 96 BLTTDS.

Do đó, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

Bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh H phải có trách nhiệm trả cho ông Ch, bà D số tiền đã vay là 2.100.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 188624 giữa bà Nhữ Thị D, ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Vũ Minh T là vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn cho rằng đã cho bị đơn vay tiền nhiều lần, có lần viết giấy và có lần không viết giấy vay. Nguyên đơn cung cấp Giấy cam kết về việc mua bán bất động sản ngày 26/8/2019 làm căn cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện. Nội dung của cam kết thể hiện: *“Các bên thống nhất cam kết các nội dung sau: Hiện tại, bên A (gồm bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Vũ Minh T) đang nợ bên B tính đến ngày 26/8/2019 với số tiền là 2.100.000.000đ”*. Như vậy, mặc dù nguyên đơn chỉ khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thanh H, yêu cầu bà H trả toàn bộ số nợ 2.100.000.000đ với lý do chỉ có một mình bà H ký bản cam kết, nhưng nội dung của cam kết lại xác nhận bà H cùng ông T còn nợ bà D tính đến ngày 26/8/2019 với số tiền 2.100.000.000đ. Bản cam kết này không có nội dung nào thể hiện bà H đứng ra nhận nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ, nên cấp sơ thẩm buộc bà H trả toàn bộ số tiền 2.100.000.000đ và lãi suất phát sinh là không đảm bảo khách quan.

Mặt khác, Bị đơn cung cấp các bản phô tô Giấy vay tiền ngày 27/11/2018, số tiền vay là 320.000.000đ; giấy mượn tiền ngày 29/11/2018, số tiền vay là 450.000.000đ; giấy mượn tiền ngày 30/11/2018, số tiền vay là 480.000.000đ. Các giấy vay nợ này đều thể hiện, tại mục người vay tiền là bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Vũ Minh T. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng các giấy vay tiền mà bị đơn cung cấp là các khoản vay khác, không liên quan đến số tiền mà nguyên đơn khởi kiện. Tuy nhiên, Giấy cam kết về việc mua bán bất động sản ngày 26/8/2019 được lập sau thời điểm xác lập các giấy vay tiền mà bị đơn cung cấp. Giấy cam kết này không phải là hợp đồng vay mà chỉ chốt lại số tiền bà H, ông T còn nợ và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ. Trong các giao dịch vay tiền và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện có ông Vũ Minh T tham gia. Do đó, cần xác minh làm rõ có hay không việc ông T cùng bà H đứng ra vay tiền của vợ chồng nguyên đơn, số tiền vay gốc, tiền lãi

là bao nhiêu, mới có căn cứ buộc bà H có nghĩa vụ trả toàn bộ hay chỉ phải trả ½ số nợ.

Cấp sơ thẩm không đưa ông T vào tham gia tố tụng, điều tra xác minh chưa đầy đủ, thiếu chặt chẽ, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn phủ nhận tài liệu do bị đơn cung cấp. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc 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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (Do bà Trần Thị Ch nộp thay), theo biên lai số AA/2019/0008422 ngày 20/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường