

Bản án số: **182/2023/DS-PT**

Ngày: 26-7-2023

*“v/v: Tranh chấp về giao dịch
dân sự, yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Việt Cường

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp về giao dịch dân sự; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 2 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2469/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 07 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H, địa chỉ: Làng P, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Thế H1 và ông Vi Văn L; địa chỉ: Số 28 ngõ 14, phố P2, phường L1, quận Đ, Thành phố Hà Nội- Có mặt.

- Bị đơn: Anh Lê Hoàng L2; địa chỉ: 21 Đường L4, phường P4, thành phố P1, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Duy N; địa chỉ: 11 Đường T2, phường D, thành phố P1, tỉnh Gia Lai- Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Ái L3; địa chỉ: 21 Đường L4, phường P4, thành phố P1, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Duy N; địa chỉ: 11 Đường T2, phường D, thành phố P1, tỉnh Gia Lai- Có mặt.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1; địa chỉ: 114-116 đường T3, phường D, thành phố P1, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Văn L3 - Phó Giám đốc- Vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng X (*Nay là Văn phòng công chứng ĐMK*); địa chỉ: 674 đường P3, phường Y, Tp P1, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H bà Trịnh Thị Thuý trình bày:

Ngày 13 tháng 6 năm 2015 bà và anh Lê Hoàng L2 đã ký kết hợp đồng ủy quyền số 411, quyền số 04/VP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai liên quan đến đất đai của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 được Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013 mục đích ủy quyền là bà nhờ anh Lê Hoàng L2 đứng ra vay vốn ngân hàng hộ bà. Tuy nhiên, lợi dụng hợp đồng ủy quyền giữa bà và anh Lê Hoàng L2 ký ngày 13/6/2015 thì đến ngày 16/6/2015 anh Lê Hoàng L2 trên cơ sở danh nghĩa là người được ủy quyền đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 665, quyền số 01/VP-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1064,6m², trong đó có 330m² đất ở và 734,6m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 59, địa chỉ ở làng P, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai cho bà Trần Thị Ái L3 là mẹ của anh Lê Hoàng L2 với giá trị chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Sau đó, bà Trần Thị Ái L3 đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 theo hồ sơ 00862.CN.001 và chỉnh lý sang tên qua bà Trần Thị Ái L3 vào ngày 24/6/2015.

Trong đơn trình bày của bà Trần Thị Ái L3 ngày 02/12/2021 gửi chính quyền thôn và già làng làng P, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai thì bà L3 cũng công nhận rằng bà L3 chỉ là người đứng tên giùm tài sản để vay vốn ngân hàng trên cơ sở sang tên từ anh Lê Hoàng L2 là con trai của bà Trần Thị Ái L3 sang tên mình. Tại văn bản ngày 02/12/2021 nêu rõ “Tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2020 bà H nhờ tôi đứng tên trên bìa đỏ số BP 039160 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 59, địa chỉ ở làng Ngó, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai để đi vay vốn ngân hàng giùm thì ngày 31/7/2020, bà đã có đề nghị anh Lê Hoàng L2 là người được bà ủy quyền đối với tài sản có các thông tin nêu trên. Tuy nhiên, tài sản này đã được sang tên cho bà Trần Thị Ái L3 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 chỉnh lý vào ngày 24/6/2015. Từ hành vi

chủ động sang tên tài sản bà qua cho bà Trần Thị Ái L3 của anh Lê Hoàng L2 cho thấy có dấu hiệu muốn chiếm đoạt tài sản mà không mong muốn trả lại tài sản cho bà. Bà cho rằng việc bà uỷ quyền cho anh Lê Hoàng L2 đối với tài sản nói trên và việc anh L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Ái L3 chỉ là hợp đồng giả cách để che giấu hành vi chiếm đoạt tài sản mà không đúng quy định của pháp luật. Trên thực tế, ngày 13/6/2015 bà và anh Lê Hoàng L2 ký kết hợp đồng uỷ quyền này đi vay vốn ngân hàng dùm bà nhưng anh Lê Hoàng L2 đã dùng hợp đồng này tự ý chuyển nhượng cho mẹ của mình là bà Trần Thị Ái L3 mà không có sự đồng ý của bà. Bà đã thông báo cho bên được uỷ quyền là anh Lê Hoàng L2 chấm dứt hợp đồng uỷ quyền đã ký và đề nghị chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 được Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/08/2013 đứng tên bà nhưng anh Lê Hoàng L2 và bà Trần Thị Ái L3 một mực từ chối, không hợp tác.

Nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết: Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng uỷ quyền số 411, quyền số 04VP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai ngày 13/6/2015 giữa bà và anh Lê Hoàng L2; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 665, quyền số 01/VP-SCC/HĐGD giữa anh Lê Hoàng L2 với bà Trần Thị Ái L3 ngày 16/6/2015; huỷ phần chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 được Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 chỉnh lý ngày 24/6/2015 sang tên bà Trần Thị Ái L3.

2. Bị đơn là anh Lê Hoàng L2, đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Duy N có văn bản trình bày, các lời khai như sau:

Bà H có 01 lô đất; thửa đất số 17; tờ bản đồ số 59; diện tích 1064m²; tọa lạc tại làng P, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 ngày 09/8/2013 mang tên bà H. Năm 2015, bà H đã ký hợp đồng uỷ quyền cho anh với mục đích thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng cho bà H. Tuy nhiên, vì anh không thể vay vốn tại Ngân hàng nên anh và mẹ của anh là bà Trần Thị Ái L3 và bà H đã thoả thuận việc anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho mẹ anh là bà Trần Thị Ái L3, sau khi hoàn tất các thủ tục chỉnh lý thì mẹ anh sẽ có nghĩa vụ thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại ngân hàng cho bà H.

Sau khi mẹ anh hoàn tất việc vay vốn tại ngân hàng thì bà đã bàn giao cho bà H toàn bộ số tiền vay vốn. Theo đó bà H viết giấy nhận nợ cho mẹ của anh và

bà cam kết sẽ trả lãi hàng tháng với mức lãi suất là 1%/tháng để mẹ anh thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên sau khi nhận được số tiền vay vốn thì bà H không thực hiện việc trả tiền lãi ngân hàng cho mẹ anh để thanh toán Ngân hàng. Để tránh trường hợp nợ xấu thì bản thân mẹ anh phải tự trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng, sau đó mẹ anh đã yêu cầu bà H viết giấy nhận nợ và cam kết sẽ thanh toán đầy đủ lại cho mẹ anh. Sau nhiều lần vay tiền thì bà H không trả tiền gốc và lãi cho mẹ anh như đã cam kết. Nay bà H khởi kiện anh tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai thì anh không đồng ý. Vì hiện nay bà H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền trên cho mẹ anh với tổng số tiền gốc và lãi như mẹ anh đã có đơn yêu cầu. Trường hợp sau khi bà H thanh toán toàn bộ số tiền nợ cho mẹ anh thì mẹ anh sẽ thực hiện nghĩa vụ chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà H theo quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Ái L3 có đơn yêu cầu độc lập ngày 24/01/2022, đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Duy N có văn bản trình bày, các lời khai sau:

Năm 2015 bà H đã ký hợp đồng uỷ quyền cho anh L2 với mục đích là anh L2 thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng cho bà H. Vì anh L2 không thể vay vốn nên bà, anh L2 và bà H thoả thuận để anh L2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, sau khi hoàn tất các thủ tục chỉnh lý thì bà thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 do Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013 mang tên bà H. Sau khi hoàn tất việc vay vốn tại ngân hàng thì bà đã giao cho bà H toàn bộ số tiền vay. Đồng thời bà H viết giấy nhận nợ cho bà và cam kết sẽ trả lãi hàng tháng với mức lãi suất là 1%/tháng để bà thanh toán cho Ngân hàng. Để tránh trường hợp bị nợ xấu thì bản thân bà phải tự trả tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng, sau đó bà yêu cầu bà H viết giấy nhận nợ và cam kết sẽ thanh toán đầy đủ lại cho bà.

Bà xác định tổng số tiền bà H đã vay các lần tính đến ngày 31/7/2020 là tiền nợ là 3.624.128.558 đồng và đồng thời trong cùng ngày 31/7/2020 bà H đã đồng ý lập “Giấy bán đất ngày 06/8/2020” tại giấy bán đất có phần đất có kích thước 10m ngang giá 3.000.000.000 đồng, tôi Liên đã đặt cọc cho bà H 1.300.000.000 đồng là để trừ trong số nợ 3.624.128.558 đồng, còn lại là 1.700.000.000 đồng và thanh toán ngày 30/11/2021, như vậy bà H còn nợ lại số tiền 2.324.128.558 đồng. Còn đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà H nợ bà cụ thể là:

- Ngày 6/8/2020 bà H đến nhận tiền trực tiếp số tiền 50.000.000 đồng;
- Ngày 16/3/2021 bà H đến nhận tiền trực tiếp số tiền 70.000.000 đồng;
- Ngày 04/11/2020 bà H đến nhận tiền trực tiếp số tiền 20.000.000 đồng;

- Ngày 23/4/2021 bà H đến nhận tiền trực tiếp số tiền 100.000.000 đồng;
 - Ngày 06/8/2021 bà H đến nhận tiền trực tiếp số tiền 60.000.000 đồng;
- Tổng cộng các lần trên thì bà H nợ bà số tiền 300.000.000 đồng.

Như vậy, vay chót nợ ngày 01/11/2021 là: 2.810.818.000 đồng (Nợ cuối cùng). Tiền nhận đặt cọc bán đất: 1.300.000.000 đồng (Không thực hiện mua bán đất). Tiền nhận thêm như đã nêu trên: 300.000.000 đồng (Tiếp tục vay)

Ngày 24/01/2022 bà đã có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà H trả nợ cho bà tổng cộng là 4.410.818.000 đồng. Đồng thời bà yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền bà H đã nợ bà kể từ ngày Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập cho đến ngày xét xử.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1; đại diện theo uỷ quyền là ông Trịnh Văn Lập có ý kiến trình bày: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26, Điều 34, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.
- Căn cứ khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.
- Áp dụng Điều 129, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (*Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015*)
- Áp dụng Điều 463, Điều 466, Điều 468, khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.
- Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền bà H bên được uỷ quyền anh Lê Hoàng L2 được Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai công chứng số 411, quyền số 04VP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2015.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Lê Hoàng L2 bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Ái L3, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.064,6m² tọa lạc tại làng Ngõ, phường T, thành phố P1, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160, số vào sổ cấp GCN CH01688 do Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013, được Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai công chứng số 665 ngày 16/6/2015 vô hiệu.

- Huỷ phần chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160, sổ vào sổ cấp GCN CH01688 do Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 chỉnh lý ngày 24/6/2015 sang tên bà Trần Thị Ái L3.

- Bà Trần Thị Ái L3 phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160, sổ vào sổ cấp GCN CH01688 do Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp ngày 09/8/2013 cho bà H.

- Bà H có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ái L3.

Buộc bà H phải trả cho bà Trần Thị Ái L3 số tiền 4.410.818.000 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm mười triệu, tám trăm mười tám nghìn đồng*) (Nợ gốc) và số tiền 529.298.160 đồng (*Năm trăm hai mươi chín triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, một trăm sáu mươi đồng*) (Nợ lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, về quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 20/02/2023; bà H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng:

Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ái Liên và buộc Bà trả cho bà L3 số tiền 4.940.116.160 đồng (*nợ gốc 4.410.818.000 đồng, nợ lãi từ ngày 09/02/2022 đến ngày 09/02/2023 là 529.298.160 đồng*) là không đúng sự thật khách quan; vì bà H chỉ thực nhận số tiền 1.200.000.000 đồng (*tiền gốc*) từ bà Trần Thị Ái L3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà H không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trên cơ sở lời khai thừa nhận của các đương sự trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch: Hợp đồng ủy quyền số 411, quyền số 04VP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai ngày 13/6/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 665, quyền số 01/VP-SCC/HĐGD là các giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác; đó là giao dịch vay tiền giữa bà H với bà Trần Thị Ái L3 nên hợp đồng ủy quyền số 411 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 665 nêu trên bị vô hiệu tại thời điểm xác lập và giao dịch vay tiền bị che dấu giữa bà H với bà Trần Thị Ái L3 có hiệu lực là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (*124 Bộ luật dân sự năm 2015*). Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai công chứng số 665 ngày 16/6/2015 bị vô hiệu nên phần chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160, do Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P1 chỉnh lý ngày 24/6/2015 sang tên bà Trần Thị Ái L3 phải tuyên hủy như bản án sơ thẩm đã quyết định là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét giao dịch vay tiền giữa bà H với bà Trần Thị Ái L3:

[3.1] Bà Trần Thị Ái L3 yêu cầu bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ, gồm:

- + Số tiền nợ vay 2.810.818.000 đồng
- + Số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ 300.000.000 đồng bà H đã nhận tiền bán đất theo giấy “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*” nhưng không thực hiện được việc mua bán đất theo giấy “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*”.

Tổng cộng số tiền bà L3 yêu cầu bà H phải trả tiền nợ gốc là 4.410.818.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 01%/tháng.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà L3 cung cấp các chứng cứ: Giấy bán đất ngày 06/8/2020; giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021.

[3.2] Bà H thừa nhận các chữ ký và điểm chỉ trên giấy bán đất ngày 06/8/2020, giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021 là của bà H nhưng bà H khai nhận chỉ nhận của của bà L3 số tiền 1.500.000.000 đồng: “*Nguyên đơn chỉ vay 1.500.000.000 đồng chứ không*

phải như ông L2, bà L3 trình bày là còn nợ 4.767.567.000 đồng” và thỏa thuận mức lãi suất là 1%/tháng: “...lãi suất 1%/tháng”.

[3.3] Yêu cầu, các chứng cứ của bà L3 và khai nại của bà H nêu trên, HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy:

- Đối với số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Sau khi bà H ủy quyền cho anh L2 (*con của bà L3*) để anh L2 định đoạt quyền sử dụng đất của bà H và việc anh L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho bà Trần Thị Ái L3 là nhằm thế chấp cho Ngân hàng vay vốn, lấy tiền đưa cho bà H hưởng lợi chênh lệch lãi suất (thỏa thuận 01%/tháng) nhưng từ khi vay (*ngày 25/6/2015*), bà H không trả tiền vay gốc và lãi 01%/tháng cho bà L3 nên ngày 06/8/2020, giữa bà H với bà L3 thỏa thuận mua bán đất để khấu trừ nợ vay theo “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*”; theo “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*” thể hiện số tiền bà L3 đặt cọc 1.300.000.000 đồng là số tiền được trừ vào số nợ của bà H đã nợ: “*Bà L3 đặt cọc 1.300.000.000 đồng để trừ vào số tiền nợ bà H...*” nhưng việc mua bán đất theo “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*” hai bên không tiếp tục thực hiện và không có yêu cầu bồi thường hoặc phạt cọc. Cho nên, số tiền bà L3 đặt cọc 1.300.000.000 đồng vẫn là số tiền mà bà H còn nợ trước ngày 06/8/2020.

- Đối với số tiền 300.000.000 đồng bà H đã nhận tiền bán đất:

Thể hiện tại phần sau “*Giấy bán đất ngày 06/8/2020*” bà H tiếp tục 05 lần nhận thêm tiền bán đất của bà L3 vào các ngày 06/8/2020, 04/11/2020, 16/3/2021, 23/4/2021 và 06/8/2021 với tổng số tiền là 300.000.000 đồng; 05 lần nhận tiền này, bà H đều ký, điểm chỉ và được người làm chứng bà Ksor Wân xác nhận. Do đó, có cơ sở xác định: Ngoài số tiền bà H đã vay của bà L3 thì bà H còn nợ bà L3 số tiền là 300.000.000 đồng.

- Đối với số tiền nợ vay 2.810.818.000 đồng + 1.300.000.000 đồng:

Theo Hợp đồng tín dụng số 500/15/CT/TP ngày 25/06/2015 giữa Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam với bà Trần Thị Ái L3 thì bà Trần Thị Ái L3 vay của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam số tiền 1.500.000.000 đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) vào ngày 25/06/2015, với mức lãi suất 9,3% năm và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.064,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 039160 do Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013.

Bà L3 khai sau khi ký hợp đồng và vay tiền thì bà L3 đã giao toàn bộ số tiền vay cho bà H: “*Sau khi hoàn tất việc vay vốn thì tôi đã giao cho bà H toàn bộ số tiền vay vốn này. Theo đó, bà H viết giấy nhận nợ cho tôi và cam kết trả lãi hàng tháng với mức lãi suất là 1% tháng để tôi thanh toán tiền lãi cho*

ngân hàng”. Lời khai của bà L3 phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 500/15/CT/TP ngày 25/06/2015 và được bà H thừa nhận: *“Nguyên đơn còn nợ 1.500.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi tính từ ngày 13/6/2015.”* Vì vậy, có căn cứ xác định bà H đã vay của bà L3 số tiền 1.500.000.000 đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) mà bà L3 đã vay của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam vào ngày 25/06/2015.

Đối với số tiền vay gốc còn lại; bà H không thừa nhận và tại phiên tòa phúc thẩm bà H khai chỉ vay của bà L3 số tiền 1.500.000.000 đồng vào tháng 6/2015 và không còn vay khoản nào khác.

Các chứng cứ do bà L3 xuất trình thì ngoài giấy bán đất ngày 06/8/2020, giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021, bà L3 không có giấy tờ, chứng cứ nào khác để chứng minh bà H vay số tiền còn lại như yêu cầu khởi kiện. Các giấy bán đất ngày 06/8/2020, giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021 chỉ là các giấy xác nhận số tiền nợ tại thời điểm lập giấy, không phải là giấy vay tiền và các giấy này không xác định trong số tiền nợ gốc là bao nhiêu, số tiền nợ lãi là bao nhiêu tại thời điểm lập giấy (*giấy bán đất ngày 06/8/2020, giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021*) như lời khai của bà L3 tại Biên bản làm việc ngày 01/7/2020 tại Công an thành phố P1: *“Tôi công nhận vào năm 2015 tôi có cho bà H vay tiền theo thỏa thuận giữa tôi và bà H 1% trên tháng cho đến cả gốc và lãi đến ngày 01/01/2020 là 3.376.996.000 đồng”* cũng như lời khai tại phiên tòa phúc thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bà L3 về số tiền tại giấy bán đất ngày 06/8/2020 và các giấy xác nhận nợ là số tiền bao gồm cả gốc lẫn lãi 1% trên tháng. Do đó, không có căn cứ xác định số tiền còn lại 2.610.818.000 đồng (*4.110.818.000 đồng – 1.500.000.000 đồng*) là số tiền gốc thực tế bà H đã nhận của bà L3 mà đây là số tiền lãi được cộng dồn vào các giấy bán đất ngày 06/8/2020, giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/10/2021 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 01/11/2021. Tuy nhiên, theo lời khai thừa nhận của bà L3 về việc số tiền gốc bà H vay của bà L3 được tính lãi với mức lãi suất 1%/ tháng: *“Tôi công nhận vào năm 2015 tôi có cho bà H vay tiền theo thỏa thuận giữa tôi và bà H 1% trên tháng...”* và lời khai thừa nhận của bà H: *“ Tôi thừa nhận vào năm 2015, tôi có vay tiền của bà Trần Thị Ái Liên...cho đến nay tôi không có điều kiện trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận lãi suất 1%/tháng.”* (Biên bản làm việc ngày 01/7/2020 tại Công an thành phố P1).

Vì vậy, có cơ sở xác định số tiền thực tế bà H đã nhận (vay) của bà L3 là 1.500.000.000 đồng và mức lãi suất thỏa thuận là 1%/ tháng; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các giấy xác nhận, trong đó bà L3 đã tính lãi trên số lãi đã tính gộp lần trước là trái với thỏa thuận của hai bên đương sự. Cho nên, Tòa án cấp

phúc thẩm xác định lại số tiền bà H còn nợ của bà L3 đến thời điểm khởi kiện và đến thời điểm xét xử sơ thẩm như sau:

- Bà H vay từ ngày 25/6/2015 (theo Hợp đồng tín dụng số 500/15/CT/TP ngày 25/06/2015) đến thời điểm bà L3 khởi kiện 09/02/2022:

79 tháng 15 ngày x 1% x 1.500.000.000 đồng = 1.192.500.000 đồng.

- Bà H nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ngày 06/8/2020 đến thời điểm bà L3 khởi kiện 09/02/2022:

17 tháng 03 ngày x 1% x 300.000.000 đồng = 51.300.000 đồng.

- Tiền lãi từ thời điểm khởi kiện 09/02/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 09/02/2023: 12 tháng x 1% x 1.800.000.000 đồng = 216.000.000 đồng.

Tổng cộng: 3.259.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm năm mươi chín triệu đồng); trong đó: Tiền gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi là 1.459.800.000 đồng.

[4] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên phải tính lại án phí sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[3] Các quyết định khác không bị kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ái L3.

Buộc bà H phải trả cho bà Trần Thị Ái L3 số tiền gốc là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) (Nợ gốc) và số tiền lãi là 1.459.800.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng) (Nợ lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu 92.500.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000084 ngày 10/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị Ái L3 phải chịu 53.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 56.383.784 đồng (*Năm mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng*) tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000089 ngày 09/02/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu; bà H được hoàn trả 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0242 ngày 23/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Quyết định khác của bản án sơ thẩm về chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, về án phí sơ thẩm đối với ông Lê Hoàng L2 và về quyền, nghĩa vụ thi hành án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh