

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 88/2025/DS-PT

Ngày: 11-3-2025

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng vay tài sản; hủy thông tin đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ*”

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 Tự

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường

ông Đinh Phước Hoà

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Trần Thị Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 224/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản; hủy thông tin đăng ký biến động QSD đất trên GCNQSD đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Công V, sinh năm 1984; nơi cư trú: **tổ B, khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên.**

- **Bị đơn:** ông Đào Minh K, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1970; nơi cư trú: **thôn A, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.**

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; nơi cư trú: **thôn H, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.**

2. Ông **Đào Minh T1**, sinh năm 1994; nơi cư trú: **thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên**.

3. Ông **Đào Minh T2**, sinh năm 2001; nơi cư trú: **thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên**.

4. **Văn phòng C1**; địa chỉ: **B T, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên**.

5. Cơ quan thi hành án dân sự **huyện P, tỉnh Phú Yên**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Phạm T3**, Chấp hành viên.

6. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Phú Yên**.

Người kháng cáo: bị đơn bà **Nguyễn Thị V1**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công V trình bày:

Ông **Đào Minh K** và bà **Nguyễn Thị V1** nợ tiền thi hành án số tiền 29.637.000đ nên Chi cục thi hành án huyện Phú Hòa bán đấu giá tài sản của ông **K**, bà **V1** vào ngày 03/01/2020.

Ông **K**, bà **V1** (là em ruột của bà **Nguyễn Thị N** - mẹ ruột của bà **V**) đến nhà cha mẹ bà **V** (ông **Nguyễn Thượng C**, bà **N**) tại **thôn H, xã H, huyện P** vào chiều ngày 26/02/2020 nhờ giúp đỡ, ông **C** và bà **N** gọi vợ chồng ông **T**, bà **V** về thỏa thuận cùng vợ chồng ông **K**, bà **V** về việc chuyển nhượng nhà đất. Theo thỏa thuận ngày 26/02/2020, bị đơn vợ chồng ông **K**, bà **V1** ký giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 962, tờ bản đồ số 302D, diện tích 185m² tọa lạc tại **thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên** thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn (GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 634597, số vào sổ cấp GCN: CH 00433 do **UBND huyện P** cấp ngày 17/12/2012) với giá 300.000.000đ. Ngày 27/02/2020, ông **T** cùng ông **K** đem tiền đến **Ngân hàng L, Ngân hàng Agribank huyện P, Ngân hàng CSXH huyện P** trả các khoản nợ hết số tiền 300.000.000đ.

Đến ngày 28/02/2020, hai bên đến **Văn phòng C1** ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa đất nêu trên (số công chứng 1843 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2020).

Ngày 15/10/2021, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P** đã chỉnh lý biến động sang tên thửa đất nêu trên cho ông **T**, bà **V**. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được ký kết trên sự tự nguyện thỏa thuận, không ai bị lừa dối, ép buộc, vợ chồng **T, V** đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 300.000.000đ (hình thức trả các khoản nợ Ngân hàng) nhưng chưa nhận nhà đất do mối quan hệ dì – cháu ruột, khi cần thì vợ chồng nguyên đơn lấy lại, nhưng đến nay vợ chồng ông **K**, bà **V1** không chịu giao nhà ở và QSDĐ cho vợ chồng ông **T**, bà **V**.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa đất nêu trên (số công chứng 1843 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2020); Buộc vợ chồng ông **T**, bà **K** giao trả tài sản đã chuyển nhượng nêu trên cho vợ chồng nguyên đơn.

Ngoài ra, trước khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tranh chấp nêu trên thì bị đơn còn nhiều lần vay tiền của nguyên đơn và nhờ nguyên đơn vay tiền để làm ăn, cụ thể:

Lần 1: Ông K, bà V1 mượn 30.000.000đ (Giấy mượn tiền ký ngày 06/01/2020. Mỗi lần mượn tiền bị đơn đều năn nỉ giúp đỡ nhờ vay giùm tiền từ tiệm V3 và tiền lãi được tính 1.000đ/1.000.000đ/ngày.

Đến ngày 29/4/2020 hai bên thống nhất chốt tổng số nợ là 290.000.000đ (có chữ ký của vợ chồng ông K, bà V1).

Đến ngày 22/8/2020, ông T ghi lại số tiền nợ và tiền lãi tính từ ngày 26/4/2020 – 22/8/2020: gốc 290.000.000đ + 30.000.000 = 320.000.000đ, tiền lãi là 04 tháng thiếu 05 ngày – 115 ngày x 320.000đ/ngày = 36.800.000đ (lãi) (phần nội dung ghi phía trên: “*Trả các khoản âm số 16.000.000đ, trả lãi 02 tháng còn thiếu 4.000.000đ*” là phần ông T ghi trả nợ cho vợ chồng ông K, bà V1 trước đây bị âm so với số tiền vợ chồng ông K, bà V1 mượn, T ghi để nhớ, không liên quan đến khoản tiền mua nhà đất).

Ngày 17/8/2020, ông K, bà V1 nhờ vợ chồng ông T, bà V vay giùm tiền từ tiệm vàng Ánh Ngọc B số tiền 150.000.000đ, tiền lãi theo quy định của tiệm vàng Ánh Ngọc B là tính 1.000đ/1.000.000đ/ngày và thế chấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho vợ chồng ông T.

Tổng các khoản được ông T ghi chốt lại 506.800.000đ trừ lại tiền mua thịt bò 800.000đ còn lại 506.000.000đ tính lãi 1.000đ/1.000.000đ/ngày = 506.000đ (lãi)/ngày được vợ chồng ông K, bà V ký xác nhận vào ngày 22/8/2020.

Tuy nhiên, sau khi ký chốt nợ, ông K, bà V không trả lãi, ông T đã tính lãi được ông K, bà V1 ký xác nhận các khoản nợ gốc + lãi, cụ thể:

- Từ ngày 22/8 – 22/9/2020: 30 ngày x 506.000đ/ngày = 15.180.000đ (lãi) + gốc 506.000.000đ = 521.180.000đ.

- Từ ngày 22/9 – 22/10/2020: 30 ngày x 521.000đ/ngày = 15.630.000đ (lãi) + gốc 521.180.000đ = 536.810.000đ.

- Từ ngày 22/10 – 22/11/2020: 31 ngày x 536.000đ/ngày = 16.616.000đ (lãi) + gốc 536.810.000đ = 553.426.000đ.

- Từ ngày 22/11 – 22/12/2020: 30 ngày x 553.000đ/ngày = 16.590.000đ (lãi) + gốc 553.426.000đ = 570.016.000đ.

- Từ ngày 22/12 – 22/01/2021: 31 ngày x 570.000đ/ngày = 17.670.000đ (lãi) + gốc 570.000.000đ = 587.670.000đ.

Ông T tự tính lãi, không có chữ ký xác nhận của ông K, bà V1 gồm:

- Từ ngày 22/01 – 22/02/2021: 31 ngày x 587.000đ/ngày = 18.197.000đ (lãi) + gốc 587.000.000đ = 605.197.000đ.

- Từ ngày 22/02 – 22/3/2021: 28 ngày x 605.000đ/ngày = 16.940.000đ (lãi) + gốc 605.197.000đ = 622.137.000đ.

Ngày 03/02/2021, ông K, bà V1 đến nhà ông T, bà V năn nỉ vì làm ăn không có tiền mua bò bán trong dịp tết, ông K bà V1 tự nguyện ghi vào sổ ông T dòng chữ: “Tôi tên: Đào Minh K, vợ: Nguyễn Thị V1 có mượn của vợ chồng cháu T, Viên với số tiền 50.000.000đ, tiền lãi được tính 1.000đ/1.000.000đ/ngày theo quy định của tiệm V3”. Ông K, bà V1 không tự nguyện trả lãi nên ông T tự ghi số tiền lãi như sau:

- Từ ngày 03/02 – 28/02/2021: 25 ngày + từ ngày 01/3 – 22/3/2021: 22 ngày = 47 ngày x 50.000đ/ngày = 2.350.000đ (lãi) + gốc 50.000.000đ = 52.350.000đ.

Tổng cộng các khoản nợ là: 622.137.000đ + 52.350.000đ + 10.000.000đ (mượn để làm tiệc gia đình) = 684.487.000đ.

Ngày 21/3/2021, vợ chồng ông K, bà V1 thỏa thuận với vợ chồng ông T đem quyền sở đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác thế chấp chỗ thầy N1 để thầy N1 đưa ra số tiền trả cho vợ chồng T. Sáng ngày 22/3/2021, ông thầy N1 đem lên nhà vợ chồng ông K, bà V1 500.000.000đ, ông K, bà V1 đưa trả cho vợ chồng ông T 300.000.000đ. Lúc này ông T ghi ngày 22/3/2021 số tiền còn nợ lại 684.487.000đ – đã trả 300.000.000đ = còn lại 384.487.000đ. Ngày 27/6/2021, ông T đòi tiền lãi thì bà V1 đưa cho ông Nguyễn Văn V2 và ông V2 đưa cho Nguyễn Ngọc T4 đem về trả lãi cho ông T 10.000.000đ.

Ông Toan tính nợ gốc còn lại 384.487.000đ, lãi tính từ ngày 22/3/2021 đến 15/5/2023 (ngày nộp đơn kiện bổ sung) là 790 ngày = 303.744.730đ – lãi đã trả 10.000.000đ còn nợ lãi 293.744.730đ.

Ông T yêu cầu vợ chồng ông K, bà V1 trả nợ gốc + lãi tính đến 15/5/2023 là 678.231.730đ và lãi phát sinh từ sau ngày 15/5/2023 đến ngày xét xử vụ án (lãi 1.000đ/1.000.000đ/ngày).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Đào Minh K, bà Nguyễn Thị V1 trình bày:

Nguyên trước đây, vợ chồng tôi là người phải thi hành án số tiền 44.500.000đ cho ông Trần Ngọc Lê H theo Bản án dân sự số 08/2014/DSST ngày 20/6/2014 của TAND huyện Phú Hòa. Quá trình thi hành án, chúng tôi đã trả được 15.500.000đ, còn lại 29.000.000đ, vì kinh tế khó khăn nuôi 02 con ăn học đại học và mẹ già, chúng tôi chưa trả được nợ, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa kê biên và bán đấu giá thành công tài sản của chúng tôi là QSDĐ tại thửa đất số 692, tờ bản đồ số 302D theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 634597, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00433 do UBND huyện P cấp ngày 17/12/2012 với giá 438.000.000đ, nhưng chưa giao tài sản cho người trúng đấu giá do tài sản này chúng tôi còn thế chấp tại Ngân hàng TMCP L. Do việc kê biên, bán đấu giá tài sản không đúng pháp luật, chúng tôi khiếu nại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa đồng thời sợ tài sản có giá trị cả tỷ đồng bị thi hành án cưỡng chế giao nhà cho người trúng đấu giá ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên chúng tôi đã thỏa thuận với vợ chồng T, V cho vay 300.000.000đ trả cho các Ngân hàng rút Giấy CNQSDĐ về và giao cho ông T giữ giúp giấy tờ nhà đất cho chúng tôi, ông T vẫn biết tài sản của chúng tôi hiện nay thi hành án P phong tỏa, nhưng ông ra điều kiện viết Giấy chuyển nhượng tài sản của chúng tôi để che dấu việc cho vay nặng lãi, khi nào vợ chồng tôi trả đủ tiền gốc và lãi thì giao giấy quyền sử dụng đất cho chúng tôi chứ không sang tên đổi chủ. Thực hiện thỏa thuận này chúng tôi đã ký Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 26/02/2020 và ngày 27/02/2020, ông T đưa tiền vay trả Ngân hàng L lấy sổ đỏ đưa cho ông T giữ và ngày 28/02/2020, chúng tôi đến Văn phòng C1 ký Hợp đồng. Bản chất là Hợp đồng chuyển nhượng che dấu cho

hợp đồng vay tiền 300.000.000đ, từ đó Toan tính lãi. Đồng thời Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa cũng đã có Công văn số 56/THADS ngày 27/02/2020 gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đề nghị không chứng nhận cho chúng tôi cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng vì chúng tôi nợ nhiều người. Nhưng bà Nguyễn Thị N (mẹ vợ của ông T) đã tự ý đến Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa trả nợ thay chúng tôi số tiền 29.000.000đ, Chi cục thi hành huyện P ban hành Công văn số 146/THADS ngày 01/7/2021 gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nội dung thông báo chúng tôi đã trả nợ xong và đề nghị tạo điều kiện chứng thực khi nào vợ chồng Ký, V1 cần chuyển nhượng thế chấp nhưng không gửi Công văn này cho chúng tôi, dẫn đến việc ông T lén lút sang tên tài sản của vợ chồng bà.

Bà V1 khẳng định, vợ chồng bà vay tiền của ông T gồm:

+ Khoản tiền 300.000.000đ không nhận tiền mặt mà T đem vô trả cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về ký giấy chuyển nhượng nhằm giữ giúp nhà đất không bị thi hành án, giấy chuyển nhượng có đủ chữ ký của vợ chồng và các con. Đối với giấy chót nợ số tiền 290.000.000đ chỉ có chữ ký của bà (V1) là chót lại số tiền này chứ không phải là khoản vay khác như lời T nói vì bà không có vay nhiều lần khoản tiền nào khác để cho T chót thành 290.000.000đ.

+ Ngày 22/8/2020, vợ chồng bà vay của vợ chồng T 150.000.000đ.

+ Ngày 03/02/2021, vợ chồng bà vay của vợ chồng T 50.000.000đ.

Tổng cộng 03 lần vay số tiền vay gốc là 500.000.000đ.

Ngày 22/3/2021, trả gốc 300.000.000đ, ngày 27/6/2021 trả gốc 10.000.000đ.

Tổng cộng đã trả gốc 310.000.000đ, còn nợ gốc 190.000.000đ.

Bà khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo che dấu cho việc cho vay nặng lãi của ông T. Vợ chồng bà đã thỏa thuận trả nợ, cụ thể đã trả gốc được 310.000.000đ nhưng ông T không chịu sang tên trả lại tài sản cho chúng tôi mà tự ý sang tên tài sản sang cho vợ chồng ông T, bà V. Do đó, bà V1 yêu cầu Tòa xem xét toàn diện các chứng cứ mà ông T cung cấp, chứng từ nào có chữ ký của vợ chồng bà thì bà chấp nhận trả nợ, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo, hủy đăng ký biến động trên GCNQSDĐ, buộc vợ chồng ông T, bà V sang tên trả lại tài sản cho vợ chồng bà, đồng ý trả nợ gốc 190.000.000đ và lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Văn phòng C1 trình bày:

Tại đơn đề ngày 07/3/2023: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục nội dung lẫn hình thức quy định pháp luật và được lưu tại Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC ngày 28/02/2020.

Tại Công văn số 245/CNVPĐKĐĐ ngày 06/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P: trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Giấy CNQSDĐ, căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thực hiện đăng ký chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn T là đúng quy định của pháp luật.

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa trình bày:

Tại Công văn số 240/THADS ngày 02/8/2022, Công văn số 300/THADS ngày 18/9/2023 có nội dung: tài sản tranh chấp thời điểm các bên ký hợp đồng ngày 28/02/2020 đang được kê biên để đảm bảo thi hành án khoản nợ của vợ chồng ông K, bà V1 đối với ông Trần Ngọc Lê H, tài sản này được bán đấu giá thành cho ông Bùi Thái H1 với giá 438.406.000đ nhưng quá trình bàn giao tài sản kéo dài nên đến ngày 19/4/2021, hai bên hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Ngày 26/4/2021, Chi cục thi hành án huyện Phú Hòa có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 14/12/2018 và ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc giải tỏa kê biên.

3. Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguyên trước đây, bà Nguyễn Thị V1 là em ruột tôi nợ tiền người ta dẫn đến Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa kê biên tài sản, vợ chồng bà năn nỉ con tôi cho mượn tiền, tôi thương em nên nói vợ chồng T, V cho đi mượn tiền để giữ lại tài sản giùm cho đi. Con tôi đồng ý, qua thời gian, còn lại khoản tiền hơn 29.000.000đ bà V1 không chịu trả, Thi hành án gửi thông báo về nhà tôi thấy đau khổ và xấu hổ, tôi nói bà V1 trả thì bà kêu không có tiền, tôi nói con tôi trả giùm thì con tôi cũng không chịu, tôi tự nguyện đem tiền của tôi qua thi hành án trả thay cho V1, việc tôi trả tiền không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng V1 và vợ chồng T. Nay tại Tòa, tôi yêu cầu bà V1 phải trả lại tôi số tiền tôi trả thay 29.367.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 123, 124, 357, 468, 469, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công V về việc “công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 ký công chứng (số công chứng 1843 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2020) đối với nhà và đất tại thửa đất số 692, tờ bản đồ số 302D theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 634597, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00433 do UBND huyện P cấp ngày 17/12/2012 cho ông Đào Minh K, bà Nguyễn Thị V1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý biên động sang tên ngày 15/10/2021 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công V và buộc vợ chồng ông Đào Minh K, bà Nguyễn Thị V1 giao trả tài sản”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công V về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản. Buộc vợ chồng ông Đào Minh K, bà Nguyễn Thị V1 phải trả số tiền 970.557.000 đồng (*chín trăm bảy mươi triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn đồng*) (trong đó gốc: 510.000.000đ, tiền lãi 460.557.000đ) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công V.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (09/5/2024), trường hợp vợ chồng ông **Đào Minh K**, bà **Nguyễn Thị V1** chưa trả xong cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị Công V** khoản tiền trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 BLDS.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông **Đào Minh K**, bà **Nguyễn Thị V1** về việc Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được **Văn phòng C1** ký công chứng (số công chứng 1843 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2020) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và vô hiệu do giả tạo che dấu cho Hợp đồng vay tài sản. Hủy nội dung đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện P** ký xác nhận ngày 15/10/2021 sang tên cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị Công V** đối với nhà và đất tại thửa đất số 692, tờ bản đồ số 302D theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 634597, số vào sổ cấp GCN: CH 00433 do **UBND huyện P** cấp ngày 17/12/2012 cho ông **Đào Minh K**, bà **Nguyễn Thị V1**.

4. Buộc bà **Nguyễn Thị V1**, ông **Đào Minh K** phải hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị N** số tiền 29.367.000đ (*Hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 20/6/2024, bị đơn bà **Nguyễn Thị V1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền nợ vay không đúng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà **Nguyễn Thị V1** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị V1** là không có cơ sở, không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 26/02/2020, các bên thống nhất chuyển nhượng tài sản nhà và đất ở với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Giấy này có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông **K**, bà **V1**, vợ chồng ông **T**, bà **V**, hai con của ông **K** là **Đào Minh T2**, **Đào Minh T1**, người làm chứng **Nguyễn Thượng C**, **Nguyễn Thị N** (là cha mẹ của bà **Nguyễn Thị Công V**). Giấy này được ông **K**, bà **V1** xác nhận đúng nội dung thỏa thuận giữa hai bên. Tại mặt sau của Giấy có dòng chữ do ông **T** tự ghi sau dòng ghi của ông **Đào Minh T2**: “*Trả các khoản âm số 16.000.000đ, trả lãi 02 tháng còn thiếu 4.000.000đ. Ngày 26/4/2020 – 22/8/2020: số tiền 320.000.000đ, 04 tháng thiếu*”

05 ngày = 115 ngày x 320.000đ = 36.800.000đ (lãi) 320.000.000đ gốc, 17/8/2020 trả tiền vay 150.000.000đ gốc = 506.800.000đ”.

[2] Bà **V1** thừa nhận việc vợ chồng bà ký Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở cũng như ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng là tự nguyện, tuy nhiên bà không thừa nhận mục đích chuyển nhượng tài sản mà cho rằng chỉ che dấu cho việc vay tiền của ông **T** để trả cho Ngân hàng rút Giấy CNQSDĐ về giữ gìn tài sản để tránh việc bị thi hành án chuyển giao tài sản cho người trúng đấu giá.

[3] Tại thời điểm ngày 03/01/2020, tài sản nhà đất đang tranh chấp nêu trên đã được Chi cục Thi hành án dân sự bán đấu giá thành cho ông **Bùi Thái H1** với giá 438.406.000đ, tuy nhiên bà **V1** liên tục khiếu nại không bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Ngày 28/02/2020 gia đình bà **V1** ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng **T, V** với giá 300.000.000đ (thấp hơn giá ông **H1** mua đấu giá). Căn cứ các tài liệu do đương sự cung cấp và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện vợ chồng bà **V1** ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhằm mục đích vay tiền. Thực chất, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất che giấu hợp đồng vay tiền.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tiền là phù hợp với Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Hợp đồng vay bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật. Tổng số nợ gốc của vợ chồng ông **K** bà **V1** đã vay của vợ chồng ông **T, V** gồm các khoản: 30.000.000đ (ngày 06/01/2020) + 300.000.000đ (ngày 27/02/2020) + 290.000.000đ (ngày 29/4/2020) + 150.000.000đ (ngày 17/8/2020) + 50.000.000đ (ngày 03/02/2021) = 820.000.000 (gốc); tiền lãi trên nợ gốc tính theo qui định của Bộ luật Dân sự 20%/năm là: 57.600.000đ + 63.834.000đ + 17.917.000đ + 1.361.000đ = 140.712.000đ.

Ngày 22/3/2021 vợ chồng ông **K, V1** trả 300.000.000đ trừ vào gốc nên còn lại nợ gốc là 520.000.000đ, tính lãi 20%/năm từ ngày 22/3/2021 đến ngày 27/6/2021 là 03 tháng 05 ngày = 520.000.000đ x 20%/năm/12 tháng x 03 tháng + 520.000.000đ x 20%/năm/12 tháng/30 ngày x 05 ngày = 27.445.000đ.

Ngày 27/6/2021, vợ chồng ông **K, V1** trả 10.000.000đ trừ vào gốc nên còn lại nợ gốc là 510.000.000đ, tính lãi 20%/năm từ ngày 27/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/5/2024 là 02 năm 10 tháng 12 ngày = 510.000.000đ x 20%/năm x 02 năm + 510.000.000đ x 20%/năm /12 tháng x 10 tháng + 510.000.000đ x 20%/năm/12 tháng/30 ngày x 12 ngày = 292.400.000đ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tính đến ngày 09/5/2024, vợ chồng bà **V1, ông K** còn phải trả cho vợ chồng ông **T, V** số tiền nợ gốc là 510.000.000đ, tiền lãi là 140.712.000đ + 27.445.000đ + 292.400.000đ = 460.557.000đ. Tổng cộng là 970.557.000đ (chín trăm bảy mươi triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn đồng) là có căn cứ.

[6] Bà **V1** cho rằng khoản tiền ghi ngày 29/4/2020: “*cháu T ghi lại số nợ của dượng Ký và bà V1 là 290.000.000đ*” có chữ ký của bà **V1** là số chốt lại số tiền ông **T** đã trả vào các Ngân hàng là không có cơ sở, bởi vì các khoản trả Ngân hàng vào ngày 27/02/2020. Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 26/7/2022 (bút lục 157), ông **Đào Minh K** trình bày: “*mặt sau Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở lập ngày 26/02/2020 ghi: “Trả các khoản âm số 16.000.000đ, trả lãi 02 tháng còn thiếu 4.000.000đ. Ngày 26/4/2020 – 22/8/2020: số tiền 320.000.000đ”*”. Tôi khẳng định số tiền này không liên quan gì đến số tiền 300.000.000đ mà tôi thoả thuận vay nhưng dưới hình thức viết giấy bán nhà, đất. Số tiền này là phát sinh nhiều lần do vợ tôi vay của **T** và được Toan tính lãi”

[7] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị V1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà **Nguyễn Thị V1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 123, 124, 357, 468, 469, 470 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị V1**;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Án phí phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị V1** phải chịu 300.000đ, đã nộp tại Biên lai số 0004468 ngày 30/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- 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 Tự