

Bản án số: 107/2022/DS-PT

Ngày: 27 - 6- 2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Minh Hải.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tấn Tài;

Bà Ngô Ngọc Phi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 142/2022/QĐ-PT ngày 25/5/2022.

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Ấp H P 3, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh A G.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

- Luật sư Phan Ngọc M - Văn phòng Luật sư Hứa Hoàng C – Đoàn Luật sư tỉnh A G.

Địa chỉ: Số 16D, đường Tôn Đức T, phường M B, thành phố L X, tỉnh A G.

- Ông Dương Văn N, sinh năm: 1964; nơi cư trú: Số 322, tổ 12, ấp B K, xã M K, thành phố L X, tỉnh A G.

## 2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1972;

2.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm: 1973;

Cùng nơi cư trú: Ấp H L 1, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh A G. Địa chỉ tạm trú: tổ 12, khóm Đông Th B, P. M T, TP. L X, AG.

Người đại diện của bị đơn: Ông Huỳnh Thảo L, sinh năm: 1982 theo giấy ủy quyền lập ngày 12/01/2018; Địa chỉ: Số 119/2, đường Bùi Văn D, phường M X, thành phố L X, tỉnh A G.

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

3.1 Bà Lưu Thủy T, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Tổ 6, ấp H T, xã H B T, huyện C T, tỉnh A G;

Bà Thuê ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1969 theo giấy ủy quyền lập ngày 31/3/2018;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thủy T:*

Luật sư Phan Thị V - Văn phòng luật sư Phan Thị V – Đoàn luật sư tỉnh A G.

3.2 Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1969; nơi cư trú: Tổ 19, ấp H L 2, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh A G;

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thủy T, ông Nguyễn Thành T.

- Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 29/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/9/2018, các biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày:

Vào khoảng cuối tháng 5/2017 âm lịch, bà Nguyễn Thị Mỹ P cùng chồng là ông Phạm Minh T, cùng địa chỉ ấp H L 1, thị trấn A C, huyện C T là người có quen biết, đi chùa chung từ lâu, có đến hỏi vay tiền của bà để mua nhà đất (lúc hỏi vay thì ông T có đi cùng với bà P nhưng lúc nhận tiền và ký biên nhận thì chỉ có bà P ký biên nhận, không có ông T vì ông T bận đi làm việc không có ở nhà). Từ ngày 31/5/2017 đến ngày 14/9/2017, bà đã đồng ý cho vợ chồng bà P vay với tổng số tiền: 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng), thỏa thuận lãi suất

1,6%/tháng, khi vay đều có lập biên nhận và phía bà P ký tên vào biên nhận nợ, vay không có hạn ngày trả, cụ thể các lần bà cho vợ chồng bà P vay tiền như sau:

- Ngày 31/5/2017 vay 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng);
- Ngày 28/6/2017 vay 1.000.000.000đ (một tỷ đồng);
- Ngày 14/9/2017 vay 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Từ ngày 31/5/2017 đến nay phía vợ chồng bà P đã thanh toán lãi cho bà M được khoản lãi cụ thể như sau:

- Đối với số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đóng lãi từ ngày 31/5/2017 đến ngày 15/12/2017 đóng lãi 193 ngày được số tiền là 51.870.000 đồng.

- Đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) đóng lãi từ ngày 28/6/2017 đến ngày 15/12/2017 đóng lãi 167 ngày được số tiền là 89.011.000đ.

Đối với số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng) đóng lãi từ ngày 14/9/2017 đến ngày 14/12/2017 đóng lãi 90 ngày được số tiền là 105.570.000đ.

Mục đích ông T, bà P vay tiền là để mua đất nền nhà, ngoài ra ông T, bà P còn mua vật dụng trang trí trong nhà thiếu lại tiền bà chưa trả. Khi vay bà P, ông T không thể chấp tài sản. Việc vay tiền này ông T biết rõ sự việc.

Ngoài ra bà Nguyễn Thị Xuân M có đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/9/2018 với phần trình bày như sau: Vào ngày 29/9/2017 ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P có hỏi mượn bà thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), mượn không tính lãi, khi mượn tiền bà P, ông T nói mượn để sửa chữa nhà và mua đồ trang trí nội thất trong nhà.

Tổng cộng số tiền ông T, bà P vay với số tiền là 4.700.000.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng). Nay bà Nguyễn Thị Xuân M đề nghị Tòa án nhân dân huyện C T giải quyết yêu cầu:

- Buộc vợ, chồng bà Nguyễn Thị Mỹ P, ông Phạm Minh T có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền vốn vay 3.700.000.000đ (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) và yêu cầu trả lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 1/1/2018 cho đến ngày xét xử.

- Buộc vợ, chồng bà Nguyễn Thị Mỹ P, ông Phạm Minh T có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền vốn vay 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và không yêu cầu trả lãi suất đối với số tiền này.

Bà Nguyễn Thị Xuân M yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2018 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày số tiền mà bà cho bà P, ông T vay là nguồn tiền tích lũy từ gia đình cũng như bà đi vay mới có được, việc bà cho bà P vay thì chồng bà là ông Phan Phước A cũng biết nhưng ông A đồng ý để cho bà toàn quyền quyết định việc khởi kiện, do đó bà yêu cầu ông T, bà P trả nợ cho bà, không trả cho ông A, với số tiền trả nợ thì bà và ông A tự vợ

chồng thỏa thuận với nhau. Ngoài ra tại văn bản từ chối tham gia vụ kiện ngày 23/7/2020 ông Nguyễn Phước A yêu cầu từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện, ông thống nhất để bà M được toàn quyền khởi kiện đòi nợ, ông không có ý kiến tranh chấp gì liên quan đến việc khởi kiện đòi nợ của bà M.

*Tại các bản tự khai cùng ngày 17/01/2018, các biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa hôm nay đối với bị đơn ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P có ông Huỳnh Thảo L đại diện theo ủy quyền trình bày:*

*+ Đối với Hợp đồng vay tài sản:*

Đối với phần trình bày của bà Nguyễn Thị Mỹ P: Do quen biết nên vào năm 2017 bà P có nói với bà M là cô Lâm Thị Tố Q cần tiền kinh doanh, nếu cô M có dư cho bà Q vay kiếm lời. Người đứng ra mượn tiền và viết biên nhận nợ với bà M là bà P. Bà M thấy bà Q kinh doanh tà lợ, xăng dầu nên đồng ý giao tiền cho bà P vay.

Vào ngày 31/05/2017 bà M cho bà P vay số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) với lãi suất 1.500.000 đồng/ngày.

Vào ngày 26/08/2017 bà M cho bà P vay số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) với lãi suất 4.000.000 đồng/ngày.

Vào ngày 26/09/2017 bà M cho bà P vay số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng) với lãi suất 11.000.000 đồng/ngày.

Việc bà P vay mượn tiền của bà M chỉ dùng vào việc cho bà Q vay kinh doanh. Ông T (chồng bà P) hoàn toàn không biết việc vay mượn này, kinh tế gia đình lúc còn sống chung đều do ông T đi làm kiếm tiền để gia đình chi tiêu. Số tiền bà P vay bà M là nợ riêng của bà P, không liên quan gì đến ông T.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị Mỹ P xác nhận có nợ bà M đối với số tiền 3.700.000.000đ. Còn đối với số tiền 1.000.000.000 đồng thì bà P xác định không nhớ chính xác có mượn bà M hay không, tuy nhiên bà P xác nhận các biên nhận là do bà ký nhận và có đóng lãi cho bà M nhưng bà không nhớ cụ thể số tiền lãi là bao nhiêu, bà cũng thống nhất theo phần lãi mà bà M trình bày, bà không yêu cầu xem xét lại tiền lãi đã đóng. Nay bà đồng ý trả tiền cho bà M nhưng xin bà M được trả dần và xem xét được bỏ lãi. Việc vay tiền này ông T không biết và cũng không có sử dụng số tiền trên, do bà vay tiền của bà M để cho bà Q vay lại nhưng chưa lấy được lãi thì bà Q bẻ nợ bỏ đi, việc kinh tế gia đình là do chồng bà là ông T lo. Do đó bà không yêu cầu ông T phải trả số nợ này cho bà M.

*Đối với phần trình bày của ông Phạm Minh T:* Ông T và bà P chung sống từ năm 1993. Ông P, bà T có 02 con chung, công việc chính mưu sinh nuôi sống gia đình là do một mình ông T đi làm kiếm tiền, bà P chỉ ở nhà lo nội trợ và chăm sóc con. Mức lương hàng tháng và thu nhập của ông T đủ để lo cho gia đình, Kinh tế chi tiêu trong gia đình giữa ông T và bà P là hoàn toàn độc lập không phụ thuộc vào bà P. Vào tháng 05/2017 có người ở chợ A C kêu bán nhà với giá

1.480.000.000đ nên ba ông T kêu ông mua căn nhà trên để cho vợ ông T là bà P buôn bán kiếm thêm thu nhập, nhưng lúc đó ông T không đủ tiền nên ba ông T là ông Phạm Văn N ngỏ ý cho ông T vay 1.500.000.000đ để mua nhà. Sau khi mua nhà ông T thế chấp cho ngân hàng để trả tiền lại cho ba của ông T. Ngày 29/5/2017 Sacombank giải ngân cho ông T đến ngày 01/6/2017 ông T trả tiền lại cho ba ông T. Sau khi mua nhà đất thì ông T sửa chữa nhà khoảng 03 tháng thì xong. Khi sửa chữa nhà xong ông T kiếm mặt hàng cho bà P mua bán nhưng bà P không đồng ý nên vợ chồng xảy ra mâu thuẫn dẫn đến ly hôn. Sau khi ly hôn ông T, bà P thống nhất bán căn nhà để trả nợ ngân hàng. Đến tháng 12/2017 ông T, bà P bán nhà cho ông T, bà T với giá 2.245.000.000đ. ông T và bà T đã giao tiền cho ông T và bà P xong. Việc bà P vay nợ bà M thì ông T hoàn toàn không biết, ông T không có hỏi vay và ký nhận nợ với bà M. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu ông liên đới trả nợ cùng bà P thì ông không đồng ý trả số tiền cho bà M, vì số tiền vay này ông T hoàn toàn không biết.

+ *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở:*

*Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ P và ông Phạm Minh T trình bày* Đối với việc chuyển nhượng đất từ ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P cho bà Lưu Thủy T: Ông T, bà P xác nhận là ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Thủy T, do lúc đó bà P ông T thế chấp nhà đất vay tiền ngân hàng, không có tiền thanh toán ngân hàng phía bà Thủy T đã bỏ tiền ra giải chấp lấy giấy đất ra. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng, giá chuyển nhượng với số tiền là 2.245.000.000 đồng, nhưng hai bên ghi giá trong hợp đồng với số tiền là 745.000.000 đồng là để tránh đóng thuế cao, bà P ông T đã nhận đủ tiền và có giao nhà và đất cho bà Thủy T vào ngày 29/12/2017 (việc giao nhà có lập biên bản hay không thì ông không rõ). Nay bà P ông T đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với bà Lưu Thủy T, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất này. Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của bị đơn có đặt ra yêu cầu xem xét xử lý hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thủy T có ông Nguyễn Thành T đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào ngày 29/12/2017 giữa bà Lưu Thủy T và ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P có đến Văn phòng công chứng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số BV148928 số vào sổ CH08267 cấp ngày 22/10/2014 đã đăng ký biến động lần cuối thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu ngày 27/06/2017 cho ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên, thuộc bản đồ số 39, thửa đất số 209, diện tích 57,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị, tọa lạc tại thị trấn A C, C T, với giá ghi trên hợp đồng với số tiền là 745.000.000 đồng nhưng thỏa thuận bên ngoài với số tiền là 2.245.000.000 đồng. Bà Thủy T đã giao đủ tiền cho ông T, bà P vào ngày 29/12/2017 và ông T bà P giao nhà và bà T đã vào nhà ở vào ngày 30/12/2017 (việc giao nhà có lập biên bản) khi bà T tiến hành thủ tục chuyển

nhượng đất thì bị ngăn chặn do bà Nguyễn Thị Xuân M yêu cầu khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản trên nên bà không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Nay bà Thủy T yêu cầu độc lập là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số BV 148928 số vào sổ CH08267 cấp ngày 22/10/2014 đã đăng ký biến động lần cuối thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu ngày 27/06/2017 do ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên, thuộc bản đồ số 39, thửa đất số 209, diện tích 57,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị, tọa lạc tại thị trấn An Châu, Châu Thành giữa bà (bên nhận chuyển nhượng) với ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P (bên chuyển nhượng) hợp đồng được công chứng số 1658, quyển số 02/2017TP/CC-SCC/HDCN cùng ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang. Bà Lưu Thủy T yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Xuân M. Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đặt ra yêu cầu xem xét xử lý hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông là chồng của bà Lữ T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông T, bà P thì ông có biết, nguồn tiền ông và bà T mua là của vợ chồng ông, ông thỏa thuận để bà T đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông T, bà P. Nay ông thống nhất lời trình bày của bà Lữ T là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông T, bà P.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 235, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 463, 465, 466, 468, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M
2. Buộc Ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Xuân M số tiền 5.614.134.000 đồng (năm tỷ sáu trăm mười bốn triệu một trăm ba mươi bốn ngàn đồng).
3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2018 để đảm bảo cho bà Nguyễn Thị Xuân Mai trong giai đoạn thi hành án;

5. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2018/QĐ-BPBD ngày 03/01/2018. Hoàn trả lại số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016578 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành cho bà Nguyễn Thị Xuân M

6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ P và bà Lưu Thủy T ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang vô hiệu.

7. Buộc ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lưu Thủy T số tiền 2.245.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Bà Lưu Thủy T có trách nhiệm giao trả lại diện tích đất cùng nhà ở gắn liền với đất với diện tích là 57,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 39, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV148928, số vào sổ cấp GCN: CH08267 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 22/10/2014, đã đăng ký biến động lần cuối thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu vào ngày 27/6/2017 cho bà Nguyễn Thị Mỹ P và ông Phạm Minh T đứng tên loại đất ở đô thị, đất tọa lạc tại ấp Hòa Long 4, Thị trấn An Châu, Châu Thành, An Giang tại các điểm 16, 2, 5, 17 theo bản gốc trích đo ngày 08/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 24/7/2020 và ngày 07/8/2020 bà Lưu Thủy T và ông Nguyễn Thành T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

- Ngày 28/7/2020 bị đơn ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P cùng có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông T liên đới trách nhiệm trả nợ cùng bà P và bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà P với bà T.

- Ngày 06/8/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có Quyết định kháng nghị số 267/QĐKNPT - VKS – DS đối với bản án sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo thủ tục phúc thẩm: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: 1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T; 2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ.CNQSDĐ),

quyền sở hữu nhà ở (QSHNO) và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà P với bà T ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Bùi Xuân Q có hiệu lực pháp luật; 3. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (QĐ.ADBPKCTT) số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 3/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn trình bày, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận ông T không tham gia ký kết hợp vay tiền; bà M cho rằng ông T biết bà P (vợ ông T) vay tiền nên yêu cầu ông T liên đới trả nợ thì nguyên đơn có trách nhiệm chứng minh ông T biết và đồng tình để bà P vay tiền; Tòa nhân dân huyện Châu Thành lại yêu cầu ông T chứng minh việc mình không tham gia, không biết là không đúng quy định về nghĩa vụ chứng minh và hưởng tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự (LBTTDS). Một bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch mà vẫn phải chịu trách nhiệm chỉ trong trường hợp được quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình (HN&GD), trong đó có dẫn chiếu các Điều 24, 25, 26 và 37 Luật HN&GD; khoản 20 Điều 3 Luật HN&GD năm 2014 quy định: “Nhu cầu thiết yếu là nhu cầu sinh hoạt thông thường về ăn, mặc, ở, học tập, khám bệnh, chữa bệnh và nhu cầu sinh hoạt thông thường khác không thể thiếu cho cuộc sống của mỗi người, mỗi gia đình”. Vậy việc vay gần 5 tỷ trong vụ án này không thể được coi là vì “nhu cầu thiết yếu của gia đình”.

Các khoản nợ trên đều do bà P thực hiện ghi tên người vay và ký tên, ông T không tham gia vay nợ hay ký vào giấy nợ, giữa bà P, ông T không có bất kỳ sự thỏa thuận nào hay sự ủy quyền nào trong việc vay các khoản nợ; nên bà P phải thực hiện nghĩa vụ riêng phát sinh từ giao dịch do bà P xác lập theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Luật HN&GD, bà P cũng xác nhận vay không cho ông T biết để chi tiêu cá nhân và lo cha mẹ ruột. Đối với bản ghi âm ông T không thừa nhận tiếng nói của ông và ông cũng không yêu cầu giám định.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà T, xét về gốc độ pháp lý thì bà T thực hiện giao dịch với ông T, bà P là ngay tình, khi thực hiện HĐCN.QSDĐ thì bà T phải trả nợ cho Ngân hàng thay cho ông T, bà P để lấy GCN.QSDĐ đã thế chấp vay trước đó rồi mới thực hiện chuyển nhượng và có công chứng; bà T không có lỗi khi tham gia giao dịch và thời điểm ông T, bà P và bà T giao dịch, không có quyết định nào hoặc văn bản nào xác định diện tích đất bị hạn chế giao dịch, nên cần bảo vệ người ngay tình thực hiện đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm ngày 23/7/2020 của TAND huyện Châu Thành theo hướng bác yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông T liên đới trả nợ và bác yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ giữa bị đơn với bà T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: Vào ngày 29/12/2017 giữa bà T với ông T, bà P có Văn phòng công chứng xác lập HĐCN.QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất, việc xác lập hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện và đủ điều kiện chuyển nhượng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đã giao đủ tiền và đã nhận nhà ở (có biên bản giao nhận nhà ngày 30/12/2017); thời điểm chuyển nhượng thì giấy đất của ông T, bà P đang thế



chấp cho Ngân hàng, bà T phải thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy CN.QSDĐ ra, xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu bà T không đứng ra trả tiền Ngân hàng xóa thế chấp thì tài sản ông T, bà T đối kháng với chủ nợ khác không phải tẩu tán; việc bà T chuyển nhượng nhà đất với ông T, bà P là ngay tình không biết quan hệ vay tiền giữa bà M với bà P và việc chuyển nhượng trước ngày bà M kiện bà P đòi nợ vay, đơn bà M được thụ lý vào sổ ngày 02/01/2018. Việc mua bán nhà đất của các bên có hợp đồng, có công chứng nên theo Luật Nhà ở thì đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm công chứng, chứng thực; việc bà T không được cấp giấy là do bà M yêu cầu khẩn cấp tạm thời, đây là lý do khách quan, không phải lỗi của bà T; vì vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T và chấp nhận kháng cáo, công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà gắn liền với đất có hiệu lực, hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (QĐ.ADBPKCTT).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc vay tiền giữa bà M với ông T, bà P là có xảy ra, có căn cứ, cụ thể được thể hiện ở 04 biên nhận nợ là: Ngày 31/5/2017 vay 500.000.000 đồng; ngày 28/6/2017 vay 1.000.000.000 đồng; ngày 14/9/2017 vay 2.200.000.000 đồng; ngày 29/9/2017 vay 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 4.700.000.000 đồng. Do chỗ bạn bè thân thiết nên không xem xét kỹ thủ tục cho vay; nhưng ở các biên bản hòa giải tại tòa ngày 09/02/2018 và ngày 03/4/2018 đại diện bị đơn thừa nhận việc bà P thiếu số nợ trên; việc vay tiền này tuy ông T không ký tên vào biên nhận nợ, nhưng khi bà P vay tiền bà M, thì ông T, bà P vẫn còn tồn tại mỗi hôn nhân, nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, mục đích vay tiền của bà P cũng để kinh doanh kiếm lời lo việc mua sắm đất, tài sản trong nhà, trong đó có biên nhận vay tiền để sửa chữa nhà cùng thời điểm mà ông T, bà P sửa chữa nhà; ngoài ra ở trong đoạn ghi âm USB ông T cũng biết việc bà P thiếu nợ và cũng xin hòa hoãn để lo trả nợ, trong thời gian bà P thiếu nợ bà M thì trong thời gian ngăn ông T, bà P liên tiếp chuyển nhượng đất cho con và bà T là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, do đó bà M mới khởi kiện bà P, ông T và yêu cầu phong tỏa tài sản bà P, ông T; nên việc Tòa án ra quyết định ADBPKCTT là đúng theo Công văn số 89 ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao; việc chuyển nhượng chưa hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, hơn nữa giao dịch dân sự ghi giá không đúng nên xem vô hiệu.

Vì vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M; buộc ông T, bà P liên đới trả cho bà M 5.614.134.000 đồng và yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định áp dụng BPKCTT là hợp lý; đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm; bác kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ của Bộ Luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án

đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nhận thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn cung cấp các biên nhận nợ ngày 31/5/2017, 28/6/2017, 14/9/2017, 29/9/2017 (BL 27, 28, 29, 32, 33, 36), bị đơn bà P thừa nhận; cấp sơ thẩm áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 để buộc ông T liên đới trả nợ cho bà M là chưa có cơ sở vững chắc, hồ sơ thể hiện 04 biên nhận nợ do nguyên đơn cung cấp chỉ có chữ ký bà P, không có chữ ký của ông T, giao dịch giữa bà P và bà M là số tiền lớn, nhưng bà M không buộc ông T ký tên, số tiền bà P vay không phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 loại trừ trách nhiệm liên đới trả nợ của ông T.

- Đối với HDCN.QSĐĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất ông T, bà P với bà T xác lập ngày 29/12/2017, bà T giao đủ tiền cho ông T, bà P để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh An Giang – Phòng giao dịch Châu Thành, giải chấp để lấy giấy GCN.QSĐĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền đất do ông T, bà P đứng tên xác lập hợp đồng, có công chứng và xác lập biên bản giao nhận nhà đất. Cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà P với bà T có hành vi nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ; từ đó áp dụng khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa xem xét khách quan toàn diện vụ án; thực tế quan hệ giao dịch dân sự nói trên giữa ông T, bà P với bà T là hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất nền nhà, chứ không phải quan hệ chuyển quyền sử dụng đất tách rời. Theo quy định tại Điều 3 Luật nhà ở năm 2014 “...Nhà ở là công trình xây dựng để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân...được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt...”. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất ở giữa ông T, bà P với bà T đã có hiệu lực từ ngày công chứng ngày 29/12/2017. Cùng ngày bà M gửi đơn yêu cầu Tòa án phong tỏa và được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ban hành quyết định ADBPKCTT số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 3/01/2018 là không đúng pháp luật và trái với hướng dẫn Tòa án nhân dân tối cao, tại Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020. Hơn nữa, bà T mua nhà đất của bị đơn là ngay tình, tạo điều kiện cho ông T, bà P trả nợ vay Ngân hàng và giải chấp tài sản; tại thời điểm chuyển quyền thì nhà đất không bị hạn chế hay ràng buộc bởi bản án, quyết định nào. Do đó, giao dịch hợp đồng dân sự nói trên đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 129 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015. Về quyết định phong tỏa tài sản của cấp sơ thẩm đối với căn nhà và diện tích đất nêu trên mà ông T, bà P đã chuyển nhượng cho bà T và cho rằng ông T, bà P có hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Tại mục 8 phần IV Công văn số 89 ngày 30/6/2020 của TANDTC giải đáp hướng dẫn “...Nếu bị đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua, hợp đồng đã được công chứng mà bên mua đã trả đủ tiền và nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì kể từ thời điểm này nhà ở đã không còn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn, nên Tòa án không được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ...” do đó, yêu cầu độc lập, kháng cáo của bà T là có cơ sở nên được chấp nhận. Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự bà Lưu Thủy T, ông Nguyễn Thành T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn ông Phạm Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ P kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có Quyết định kháng nghị số 267/QĐKNPT-VKS-DS ngày 6 tháng 8 năm 2020 trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, HĐXX phúc thẩm thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T, bà P: Xét thấy về số nợ vay vốn là 4.700.000.000 đồng. Trong đó tiền lãi của số tiền 3.700.000.000 đồng được tính là 914.134.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền vay ngày 29/9/2017 không tính lãi suất. Tổng cộng vốn, lãi là giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất bà P còn nợ bà M số tiền trên, nên Hội đồng xét xử không phải xem xét lại. Tuy nhiên, ông T, bà P kháng cáo về việc buộc ông Tiền có trách nhiệm liên đới cùng bà P trả số tiền trên cho bà M; ông T, bà P không thống nhất và yêu cầu loại trừ trách nhiệm liên đới của ông Tiền.

Cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm vay ông T, bà P là vợ chồng hợp pháp, sống chung trong gia đình, cuộc sống trong gia đình ông T do ông T đi làm kiếm tiền để chi tiêu, còn bà P làm nội trợ, tại các biên bản xác minh ngày 14/3/2018 đối với bà D, bà T, bà T đều cho biết bà P có tham gia chơi hụi thời gian dài, có vay tiền và vẫn còn thiếu tiền hụi và có biết việc bà P vay tiền để cho vay lại những người đảo hạn Ngân hàng để kiếm lời lo cho gia đình và sắm đồ đạc, mua đất đai, xây nhà mà cụ thể là hợp đồng vay tiền ngày 28/6/2017 để mục đích vay là mua bất động sản. Bà P cho rằng việc bà vay tiền, ông T không biết bà vay tiền để cho bà Q vay lại kinh doanh. Tuy nhiên ông T không cung cấp được giấy tờ chứng minh nguồn thu nhập để lo cho gia đình, bên cạnh đó bà M còn cung cấp biên nhận bà P và ông T cùng nhau thực hiện mua sắm trang trí trong gia đình cho căn nhà tại thị trấn An Châu, huyện Châu Thành. Mặc dù ông T không ký tên vào các biên nhận vay tiền của bà M, nhưng ông T cũng không có chứng cứ chứng minh bà P vay các khoản nợ này vì mục đích cá nhân riêng. Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 “vợ hoặc chồng phải chịu trách nhiệm liên đới với giao dịch hợp pháp do một hoặc hai người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu trong gia đình, thực hiện các nghĩa vụ chung của vợ chồng”. Do đó, nghĩ nên

chấp nhận yêu cầu của bà M buộc ông T, bà P cùng liên đới trả vốn, lãi 5.614.134.000 đồng cho bà Mai.

[2.2] Xét thấy, việc cấp sơ thẩm nhận định trên để buộc ông T có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà M 5.614.134.000 đồng là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, bà M không xác định được số tiền bà P vay là nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng hoặc vì nhu cầu thiết yếu gia đình; đại diện bị đơn thừa nhận bà P vay vì mục đích riêng cho vay lại kiếm tiền để chi tiêu cá nhân và lo cho cha mẹ ruột, nhưng bà bị giựt nợ; việc vay tiền bà không cho ông T biết nên cả 04 biên nhận vay tiền ngày 31/5/2017, 28/6/2017, 14/9/2017, 29/9/2017 (bl 27, 28, 29, 32, 33, 36) chỉ có một mình bà P ký tên vay, ông T không có tham gia giao dịch.

Ông T không đồng ý liên đới trả nợ, vì ông cho rằng ông không có tham gia vay tiền bà M hay ký tên vào các biên nhận vay tiền của bà M, ông và bà P không có bất kỳ sự thỏa thuận nào hay sự ủy quyền nào trong việc vay các khoản nợ trên. Xét thấy, bà M cho rằng việc bà P vay tiền ông T biết và yêu cầu ông T liên đới cùng bà P trả nợ cho bà thì bà M phải có nghĩa vụ chứng minh ông T biết và đồng tình để bà P vay tiền. Tòa sơ thẩm lại đòi bị đơn phải chứng minh việc ông T không tham gia, không biết là không đúng với quy định về chứng minh và những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Một bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch mà vẫn phải chịu trách nhiệm liên đới chỉ trong trường hợp quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, trong đó có dẫn chiếu các Điều 24, 25, 26, và 36; vả lại lời trình bày của bà M không được ông T, bà P thừa nhận. Khoản 20 Điều 3 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “nhu cầu thiết yếu là nhu cầu sinh hoạt thông thường về ăn, mặc, ở, học tập, khám bệnh, chữa bệnh và nhu cầu sinh hoạt thông thường khác không thể thiếu cho cuộc sống của mỗi người, mỗi gia đình”, rõ ràng theo khoản 20 điều này cho thấy việc bà P vay 4.700.000.000 đồng của bà M trong vụ án này không thể xem là vì “nhu cầu thiết yếu của gia đình”; Hơn nữa, ông T là cán bộ công chức có thu nhập ổn định từ tiền lương, việc ông không biết, không ký tên vào 04 biên nhận nợ là có căn cứ. Vì vậy, bà P phải thực hiện nghĩa vụ riêng phát sinh từ giao dịch do bà xác lập theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Luật hôn nhân và gia đình “nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do một bên xác lập, thực hiện không vì nhu cầu của gia đình”. Về đoạn ghi âm trong USB nguyên đơn cung cấp cho Tòa án ở cấp sơ thẩm khi Tòa án đã ra quyết định xét xử sơ thẩm là không phù hợp theo quy định tại Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vì theo quy định tại khoản 2 điều này quy định: “...Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm...”; nguyên đơn không có kháng cáo, nhưng ở giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn cung cấp USB yêu cầu trung cầu giám định giọng nói ông T; xét yêu cầu cần thiết nên cấp phúc thẩm chấp nhận; tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: *“Tài liệu nghe được, nhìn được được coi là chứng cứ nếu được xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất xứ của tài liệu nếu họ tự thu âm, thu hình hoặc văn bản có xác nhận của người đã cung cấp cho người xuất trình về xuất xứ của tài liệu đó hoặc văn bản về sự việc liên quan tới việc thu âm, thu hình đó”*. Như vậy, đoạn băng ghi âm cuộc

trao đổi chỉ được coi là chứng cứ khi người cung cấp đoạn băng ghi âm đó xuất trình được kèm theo văn bản xác nhận xuất xứ hoặc văn bản về sự việc liên quan đến việc ghi âm.

[2.3 ] Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao giải thích cụ thể hơn khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự: “...*Nếu đương sự không xuất trình các văn bản nêu trên thì tài liệu nghe được, nhìn được mà đương sự giao nộp không được coi là chứng cứ*”. Nguyên đơn không xuất trình được nguồn gốc của việc ghi âm và không có văn bản trình bày xuất xứ của việc ghi âm; vả lại bị đơn cũng không hợp tác; mặt khác Bộ luật Tố tụng dân sự không có quy định bắt buộc đương sự cung cấp mẫu giám định, do đó nghĩa vụ chứng minh thuộc về người có yêu cầu.

[2.4] Về tiêu đề của hợp đồng CN.QSĐĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà P với bà T ngày 29/12/2017 cho thấy giấy chứng nhận cấp cho ông T, bà P có tên theo mẫu chung (mẫu số 6/HĐCN) quy định là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Tuy nhiên, cần phải căn cứ vào đối tượng giao dịch thực tế, nội dung cơ bản của hợp đồng để xác định đúng quan hệ hợp đồng, áp dụng đúng quy định của pháp luật cho quan hệ hợp đồng thực tế; đối tượng của hợp đồng ngày 29/12/2017 là nhà ở gắn liền với đất đều là đất trong phạm vi xây dựng nhà, không có tài sản khác và đất khác, nên cần xác định hợp đồng này là hợp đồng mua bán nhà ở để giải quyết mới chính xác. Do đó cần áp dụng luật chuyên ngành là Luật nhà ở năm 2014 và Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết; đây là trường hợp hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm công chứng chứng thực hợp đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Trong hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông T, bà P với bà T bên bán đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho bên mua vào ở ổn định từ khi giao dịch nhà đến nay, nó còn phù hợp với Điều 12 Luật nhà ở, có nghĩa là thời điểm quyền sở hữu nhà ở kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và nhận bàn giao nhà ở.

[2.4] Việc cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông T, bà P với bà T có hành vi trốn tránh nghĩa vụ; áp dụng Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai để xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông T, bà P với bà T có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất trên vô hiệu; áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-ADBPKCTT ngày 3/01/2018 phong tỏa tài sản của bà T là không đúng pháp luật và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao, tại Công văn số 89 ngày 30/6/2020 của TANDTC tại mục 8 phần IV giải đáp hướng dẫn “...Nếu bị đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua, hợp đồng đã được công chứng mà bên mua đã trả đủ tiền và nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì kể từ thời điểm này nhà ở đã không còn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn, nên Tòa án không được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ...”.

[2.5] Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông T, bà P với bà T là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm

điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; bên cạnh đó việc chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất giữa hai bên đúng theo trình tự luật định, nhà đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Hơn nữa, bà T mua nhà đất của bị đơn là ngay tình, tạo điều kiện cho ông T, bà P trả nợ vay Ngân hàng, một số chủ nợ khác và giải chấp tài sản. Ngày 29/12/2017 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T đã nộp hồ sơ đăng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Thành và nhận Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả là ngày 16/01/2018, đến ngày 08/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Thành có Công văn số 19/CNCT thông báo cho bà T biết về việc không thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bà T nhận lại hồ sơ. Vậy là trong thời gian chờ nhận kết quả thủ tục sang tên thì do Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định ADBPKCTT nên không thực hiện được chuyển quyền. Như vậy các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo quy định pháp luật, việc không chuyển quyền được là do trở ngại khách quan, không phải ý chí chủ quan của các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng.

[2.6] Về giá chuyển nhượng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá nhà nước và giá thực tế là có sự gian dối, giả tạo, trốn thuế nên đề nghị xem xét lại tính hợp pháp của hợp đồng và cần tuyên hợp đồng vô hiệu; xét hợp đồng ghi giá thấp hơn giá thực tế giao dịch không phải là căn cứ để kết luận hợp đồng vô hiệu. Khi các đương sự ghi giá không bằng giá thực tế hay giá theo mức giá nhà nước quy định thì khi làm nghĩa vụ tài chính để sang tên cơ quan Thuế sẽ buộc người có nghĩa vụ nộp thuế theo giá nhà đất mà nhà nước quy định hay xử lý đối với người trốn thuế. Hơn nữa, trong vụ án này các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng họ đã thực hiện xong, không có tranh chấp về giá.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P, ông T và bà T, ông T, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh An Giang.

[3.1] Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: **1.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T; **2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà P với bà T ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Bùi Xuân Q có hiệu lực pháp luật; **3.** Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[3.2] Do chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P, bà T, ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát, nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm loại trừ trách nhiệm liên đới trả nợ của ông T; hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở (có mẫu chung là hợp đồng chuyển

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa ông T, bà P với bà T ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Bùi Xuân Q có hiệu lực pháp luật kể từ ngày công chứng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa án nên án phí và chi phí tố tụng được tính lại cho phù hợp, cụ thể sau: Bà M phải chịu án phí 300.000 đồng (do yêu cầu của bà về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà ở không được chấp nhận) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 74.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003232 ngày 03/01/2018 và số 0008727 ngày 01/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành; bà M được nhận lại 73.700.000 đồng. Bà P phải chịu 113.614.314 đồng; ông T không phải chịu án phí. Bà T không phải chịu án phí bà được nhận lại 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003345 ngày 09/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

[4.2] Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Bà T tự nguyện chịu nên không xem xét.

[4.3] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, bà P, bà T, ông T không phải chịu án phí; ông T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007111 ngày 31/7/2020; bà P được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007108 ngày 30/7/2020; bà T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007089 ngày 24/7/2020; ông T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007122 ngày 10/8/2020, tất cả nhận tại Chi cục thi hành dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ P; bà Lưu Thủy T và ông Nguyễn Thành T.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Xuân M 5.614.134.000 đồng (năm tỷ sáu trăm mười bốn triệu một trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Phạm Minh T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 5.614.134.000 đồng (năm tỷ sáu trăm mười bốn triệu một trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 3/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất ngày 29/12/2018 giữa ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Mỹ P với bà Lưu Thủy T có công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Xuân Q có hiệu lực.

Bà Lưu Thủy T có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký nhà đất theo quy định pháp luật.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà M phải chịu án phí 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 74.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003232 ngày 03/01/2018 và số 0008727 ngày 01/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành; bà M được nhận lại 73.700.000 đồng. Bà P phải chịu 113.614.314 đồng; ông T không phải chịu án phí. Bà T không phải chịu án phí bà được nhận lại 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003345 ngày 09/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

7. Án phí phúc thẩm: Ông T, bà P, bà T, ông T không phải chịu án phí; ông T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007111 ngày 31/7/2020; bà P được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007108 ngày 30/7/2020; bà T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007089 ngày 24/7/2020; ông T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007122 ngày 10/8/2020, tất cả nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

8. Những Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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



**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA-DS Châu Thành;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

**Trần Minh Hải**