

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 301/2025/DSPT

Ngày: 13/8/2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng nhà ở gắn
liền với quyền sử dụng đất;
hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và ông Nguyễn Duy Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DSST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐ-PT ngày 04/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2025/QĐ-HPT ngày 24/6/2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2025/QĐ-PT ngày 17/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Tố G, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố B, phường P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Hương Q – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Thanh L, sinh năm 1974; nơi cư trú: Khu phố L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Đình Uyên T1, sinh năm 1973; nơi cư trú: A Khu phố L,

phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

+ Vợ chồng ông Trần B, sinh năm 1944 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1947; nơi cư trú: Khu phố B, phường P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Trần Thanh N, sinh năm 1979; nơi cư trú: Khu phố B, phường P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Mai Thị Hưng Y, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số A đường E, phường A, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: D T, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Ngọc T, Trần Thị Tố G; bị đơn Nguyễn Đình Uyên T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần B, Trần Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Tố G trình bày được tóm tắt như sau:***

Ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch), vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 (đã ly hôn năm 2018) có viết giấy bán nhà để bán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại khu phố C, phường P, thành phố T nay là số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Tài sản đã được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1. Hiện trạng tài sản theo Bảng vẽ hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 04/3/2022 của Công ty TNHH Đ.

Tại thời điểm viết giấy bán nhà, hai bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ và nhận tài sản. Vì tin tưởng ông L là anh ruột của bà G nên vợ chồng tôi đã giao tiền và viết giấy bán nhà xong, sau đó chúng tôi yêu cầu bị đơn ông L, bà T1 đưa sổ để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên thì ông L, bà T1 nói cho chúng tôi là sổ đỏ đã thế chấp bên ngoài khoảng tầm 01 đến 02 tháng lấy sổ về để làm thủ tục sang tên trước bạ cho chúng tôi. Khoảng tầm 01 tháng sau, chúng tôi qua hỏi ông L, bà T1 thì ông L bà T1 nói đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng và ông L bà T1 nói do cần vốn nên vay Ngân hàng, khi nào có tiền sẽ rút sổ đỏ ra và sang tên trước bạ cho chúng tôi theo quy định của pháp luật. Chúng tôi thường xuyên hỏi ông L bà T1 về sổ đỏ nhưng vẫn nhận câu trả lời vì kẹt tiền nên chưa lấy sổ đỏ ra được. Vợ chồng tôi đã nhận nhà ở ổn định từ năm 2009 cho đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2018 khi bà T1, ông L ly hôn thì chúng tôi nhiều lần yêu cầu bà T1, ông L hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do bà Mai Thị Hưng Y giữ.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bà T1 và ông L phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để hoàn thiện hình thức hợp

đồng sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên T1 trình bày:** Tôi và ông Trần Thanh L có viết giấy bán nhà ở ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại khu phố C, phường P, thành phố T nay là số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, số vào sổ H00431 được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 cho tôi (bà T1) và ông Trần Thanh L. Nhưng giấy bán nhà này là để hợp thức hoá cho khoản vay 200.000.000 đồng mà bà G vay giúp cho tôi và ông L. Vì vậy tôi không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà G, ông T. Đối với khoản tiền bà G vay giúp cho tôi thì bà G là người đi vay rồi đem tiền về cho tôi vay lại nên không viết giấy nợ và các tài liệu chứng cứ để chứng minh việc vay dùm thì hiện nay tôi không có để nộp cho Tòa án. Vì bà G lén chồng ông T để vay dùm tiền 200.000.000 đồng cho chúng tôi và vì sợ ông T chửi đánh bà G nên tôi và ông L mới viết giấy bán nhà và không nói đến việc tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng.

Năm 2006, tôi và ông L chưa ly hôn, hai bên đã thế chấp tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh P để vay số tiền 150.000.000 đồng mục đích để làm ăn.

Khoảng năm 2006 đến năm 2007 vì chúng tôi dọn đến H N, phường G, thành phố T để sống nên nhà không có ai ở. Do đó, chúng tôi cho vợ chồng bà G và ông T sống ở đó cho đến bây giờ.

Năm 2009, tôi và ông L có vay bà Y số tiền 1.500.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và rút sổ ra. Sau đó tôi và ông L cùng thống nhất đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đã thế chấp cho bà Y để đảm bảo khoản nợ vay nêu trên nhưng hai bên không làm thủ tục thế chấp, không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm và không làm thủ tục sang tên trước bạ cho bà Y vì tài sản đã thế chấp có giá trị rất nhỏ so với số tiền vay của bà Y.

Từ thời điểm năm 2009 cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp, vì tôi không có nhu cầu để ở và nghĩ tài sản đã đưa cho bà Y nên tôi không đòi nhà lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) giữa nguyên đơn và bị đơn thì tôi không đồng ý vì thực tế giấy bán nhà đó chỉ là hợp thức hóa khoản vay bà G vay dùm cho tôi và ông L chứ chúng tôi không chuyển nhượng tài sản cho bà G và ông T. Do đó, tôi đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T1 và ông T, bà G là vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với khoản nợ vay của bà Y thì sau nhiều lần giao dịch vay tiền của bà Y, đến thời điểm ngày 17/4/2014, ông L viết giấy cam kết về kế hoạch trả nợ cho bà Y và xác nhận tổng số nợ là 1.800.000.000đ, tôi đồng ý trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của bà Y. Đây là khoản nợ chung của tôi và ông L nên đề nghị mỗi người có trách nhiệm trả $\frac{1}{2}$ số nợ.

Tôi yêu cầu giao toàn bộ tài sản là nhà và đất tại số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho Y và bà Y có trách nhiệm trả lại cho bà G số tiền 200.000.000đ và xây lại bức tường cho ông Trần Bồng .

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/02/2025, tại đơn trình bày đề ngày 26/4/2023 (tại bút lục số 387, 388, 389 và 390) bị đơn ông Trần Thanh L trình bày có nội dung:**

“...Chúng tôi không bán nhà đất cho vợ chồng G, không nhận tiền nhà từ vợ chồng G. Nên chúng tôi chỉ ký 01 tờ giấy có nội dung sơ sài là bán nhà với giá 200 triệu đồng, giấy ký tay, không có ký nhận của vợ chồng T, G. Giấy này chúng tôi ký nhằm đảm bảo khoản tiền 200 triệu đồng G vay cho chúng tôi, đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không công nhận giấy bán nhà này; tuyên nhà đất số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chúng tôi. Ngoài ra, ông L trình bày xác nhận nợ bà Y tổng cộng số tiền 1.800.000.000 đồng và đồng ý trả nợ gốc và nợ lãi theo yêu cầu của bà Y. Tại thời điểm năm 2009, sau khi giải chấp tại ngân hàng, có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp đồng vay cho bà Y. Tuy việc thế chấp này chưa hoàn tất thủ tục nhưng là chúng tôi đã thế chấp cho bà Y, có giá trị thực tế... ”.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần B, Nguyễn Thị L1, cùng thống nhất trình bày:**

Gia đình chúng tôi xác nhận vợ chồng T1, L vào năm 2009 làm ăn thất bại nên mới bán nhà đất trên cho vợ chồng T, G để có tiền trả nợ chứ không phải là hợp thức hoá cho khoản vay nào khác. Vì bán cho anh em trong nhà nên gia đình mới thống nhất, do trên đất còn có phần nhà cũ của vợ chồng ông B, bà L1 nên không thể bán cho người ngoài được. Thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không lập hợp đồng công chứng mà phải viết giấy tay.

Đối với quyền sử dụng đất 96m² tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại khu phố C, phường P, Tp T nay là số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 thì ông B, bà L1 không ý kiến và không tranh chấp gì.

Đối với phần xây dựng nhà cấp 4 của ông B diện tích 19,8m² nằm trong diện tích đất mà vợ chồng T, G đang sử dụng thì ông B, bà L1 trình bày nếu nguyên đơn ông T, bà G; bị đơn ông L và bà T1 ai thắng kiện thì chúng tôi đồng ý trả lại phần đất 19,8m² với điều kiện phải xây dựng lại ngôi nhà cấp 4 mới hoàn toàn cho chúng tôi. Vì ngôi nhà của chúng tôi được xây dựng trên đất của ông T, bà G đang quản lý sử dụng có kết cấu không thể tách rời với ngôi nhà hiện tại chúng tôi đang sử dụng nên khi đập ra để trả lại diện tích đất 19,8m² thì ngôi nhà chúng tôi sẽ bị hư hoàn toàn không sử dụng được.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên**

quan Trần Thanh N trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất 96m² tại thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại khu phố C, phường P, Tp T nay là số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 thì tôi không ý kiến và không tranh chấp gì.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T1 với ông T, bà G thì tôi xác nhận vợ chồng T1, L vào năm 2009 làm ăn thất bại nên mới bán nhà đất trên cho vợ chồng T, G để có tiền trả nợ chứ không phải là hợp thức hoá cho khoản vay nào khác. Năm 2021 ông B và bà L1 đã tặng cho tôi nhà cấp 4 và quyền sử dụng 86,4m² tại thửa đất 83, tờ bản đồ số 59 tại khu phố C (nay là khu phố B), phường P, Tp T được U cấp cho ông B bà L1 vào ngày 26/8/2009. Do đó phần xây dựng nhà cấp 4 của ông B diện tích 19,8m² (nay thuộc quyền sở hữu và sử dụng của tôi) nằm trong diện tích đất mà vợ chồng T, G đang sử dụng thì tôi có ý kiến như sau: Nếu nguyên đơn hoặc bị đơn thắng kiện thì tôi đồng ý trả lại phần đất 19,8m² với điều kiện phải xây dựng lại ngôi nhà cấp 4 mới hoàn toàn cho chúng tôi. Vì ngôi nhà của chúng tôi được xây dựng trên đất của ông Tú bà G1 đang quản lý sử dụng có kết cấu không thể tách rời với ngôi nhà hiện tại chúng tôi đang sử dụng nên khi đập ra để trả lại diện tích đất 19,8m² thì ngôi nhà chúng tôi sẽ bị hư hoàn toàn không sử dụng được. Nếu không xây dựng hoàn toàn cho tôi thì tôi không đồng ý tháo gỡ và không đồng ý trả lại đất 19,8m².

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị Hưng Y trình bày:***

Năm 2009, giữa tôi và vợ chồng ông L, bà T1 có giao dịch vay tiền nhiều lần nhưng đến khoảng tháng 7/2009 tôi có cho vợ chồng ông L, bà T1 vay 1.500.000.000đ, lãi suất 1,5%/tháng, mục đích vay để kinh doanh, trả nợ Ngân hàng. Thời điểm đó nếu vay những khoản tiền nhỏ thì tôi không yêu cầu bảo đảm nhưng khoản vay trên 1.000.000.000đ thì cần phải có tài sản chính chủ để làm tin. Nên ông L và bà T1 mới trả nợ cho Ngân hàng B1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và giao cho tôi để làm tin để bảo đảm khoản nợ vay của ông L, bà T1. Bản thân tôi không trực tiếp đem tiền đến ngân hàng để trả nợ. Khi đem sổ đỏ giao cho tôi thì ông L và bà T1 cùng thống nhất và không hề nói cho tôi biết việc ký giấy bán nhà đất trên cho ông T, bà G1; hiện nay sổ đỏ tôi đang giữ. Vì thời điểm đó tài sản trên giá trị rất nhỏ so với khoản vay nên các bên không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng thế chấp và không làm thủ tục sang tên trước bạ.

Sau năm 2009 thì tôi có cho ông L, bà T1 vay thêm một số tiền để làm ăn. Đến ngày 17/4/2014, ông L viết giấy cam kết và xác nhận tổng số nợ là 1.800.000.000 đồng.

Do đó, tôi đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2009 giữa vợ chồng ông T, bà G1 với vợ chồng ông L, bà T1 vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với khoản vay 1.800.000.000 đồng thì tôi yêu cầu ông L và bà T1 phải tổng cộng số tiền 1.800.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 17/4/2014 cho đến ngày 20/9/2022 được tính tròn là 08 năm, lãi suất là 10%/năm với tiền gốc chưa thanh toán là 1.800.000.000 đồng x 10%/năm x 08 năm = 1.440.000.000 đồng; tổng cộng nợ gốc và lãi mà ông L, bà T1 phải trả là 3.240.000.000 đồng. Đối với lãi suất phát sinh từ ngày 21/9/2022 đến nay bà Y không yêu cầu Tòa giải quyết.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại khu phố C, phường P, thành phố T nay là số C đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 thì hiện nay tôi đang giữ bản gốc. Tôi đề nghị ông L và bà T1 làm thủ tục sang tên cho tôi để căn trừ hết số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phải trả cho tôi. Tôi tự nguyện trả nợ thay cho ông L, bà T1 số tiền 200.000.000 đồng cho bà G1, ông T.

Đối với phần xây dựng nhà cấp 4 của ông B diện tích 19,8m² nằm trong diện tích đất của ông L, bà T1 thì tôi đề nghị tháo dỡ trả lại phần diện tích đất cho tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà T1.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T và bà G1, bị đơn bà T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông B, bà L1, ông N, bà Y đều thống nhất về bảng vẽ mặt bằng hiện trạng và giá trị tài sản đang tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá ngày 27/4/2022 và không yêu cầu định giá lại.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DSST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đắk Lắk) đã quyết định:

[1] Áp dụng các Điều 127, 128, khoản 2 Điều 137 và Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 (âm lịch) tức ngày 03/5/2009 (dương lịch) giữa vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G và ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình U Trang bị vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ tại khu phố C, phường P, thành phố T (nay là số C đường C, phường P, thành phố T), tỉnh Phú Yên cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1.

Buộc ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G tổng cộng số tiền 965.200.813 đồng (*chín trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn tám trăm mười ba đồng*) trong đó bao gồm

khoản tiền bồi thường thiệt hại do lỗi làm giao dịch dân sự vô hiệu là 715.200.813 đồng (*bảy trăm mười lăm triệu hai trăm nghìn tám trăm mười ba đồng*); chi phí công sức quản lý, tôn tạo, sửa chữa là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*); giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Cụ thể ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G tổng cộng số tiền 482.600.406 đồng (*bốn trăm tám mươi hai triệu sáu trăm nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng*).

[2] Áp dụng Điều 463, 466 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Hưng Y, buộc ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải trả cho bà Mai Thị Hưng Y tổng cộng số tiền 3.240.000.000 đồng (*ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng*) trong đó nợ gốc 1.800.000.000 đồng (*một tỷ tám trăm triệu đồng*), nợ lãi tính đến ngày 20/9/2022 là 1.440.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng*) về khoản tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Cụ thể, ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 mỗi người phải trả cho bà Mai Thị Hưng Y số tiền 1.620.000.000 đồng (*một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng*).

Bà Mai Thị Hưng Y tiếp tục tạm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, số vào sổ H00431 đối với thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ tại khu phố C, phường P, thành phố T (nay là số C đường C, phường P, thành phố T), tỉnh Phú Yên do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 cho đến khi ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 trả nợ xong.

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

Ngày 06/3/2025, nguyên đơn Trần Ngọc T, Trần Thị Tố G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T, Trần Thanh N kháng cáo, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/3/2025, bị đơn Nguyễn Đình Uyên T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý đối với nội dung buộc bà T1 phải trả cho nguyên đơn công sức quản lý, tôn tạo, sửa chữa tài sản với số tiền 50.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; vợ chồng ông T, bà G, ông B, ông N không yêu cầu xác định lại giá trị tài sản tranh chấp. Các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và nguyên đơn đều thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp nên các bên không thể làm hợp đồng có công chứng, chứng thực hợp

pháp nhưng sau đó đã xóa đăng ký thế chấp hiện nay không còn vi phạm quy định về nội dung, hợp đồng có hiệu lực. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch.

Bị đơn không đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị không buộc phải trả số tiền công sức quản lý, sửa chữa, tôn tạo tài sản 50.000.000đ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến: Án sơ thẩm giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không buộc người có nghĩa vụ bồi thường phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm về án phí.

Kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên đề nghị bác kháng cáo, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 12/4/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

Án sơ thẩm chấp nhận cho bà Mai Thị Hưng Y tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định, nên chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, buộc bà Y phải trả lại giấy chứng nhận cho ông L, bà T1.

Án sơ thẩm buộc ông L, bà T1 phải thanh toán công sức bảo quản, tôn tạo tài sản 50.000.000đ là có căn cứ nên bác kháng cáo của bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Trần Ngọc T, Trần Thị Tố G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T, Trần Thanh N, bị đơn Nguyễn Đình Uyên T1 đều kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; yêu cầu độc lập của người liên quan Mai Thị Hưng Y là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Tuy Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đắk Lắk) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất:

[2.1] Theo lời trình bày của bà Nguyễn Đình Uyên T1 thì Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch chỉ là hợp thức hóa khoản vay 200.000.000đ của ông L, bà T1 đối với vợ chồng T, G nên các bên không lập thủ tục mua bán, công chứng, chứng thực sang tên đúng quy định. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của mình thì

bà T1 không có chứng cứ nào chứng minh Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch chỉ là giao dịch dân sự giả tạo để che dấu cho hợp đồng vay tài sản.

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và những người liên quan là ông Trần B, Trần Thanh N và bị đơn Trần Thanh L, có căn cứ xác định: Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch (tức ngày 03/5/2009 dương lịch) đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ tại khu phố C, phường P, thành phố T nay là số C đường C, phường P, tỉnh Đắk Lắk (được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 cho ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1) là có thật và các bên đều biết quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng; giá chuyển nhượng là 200.000.000đ; bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận nhà sử dụng; trên phần đất chuyển nhượng có một phần ngôi nhà của vợ chồng ông Trần B, bà Nguyễn Thị L1 gắn với diện tích 19,8m². Như vậy, tại thời điểm lập Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch, các bên đã xác lập giao dịch dân sự nhưng không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp (Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P) là vi phạm khoản 4 Điều 718 BLDS năm 2005, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp; là giao dịch dân sự vi phạm về điều kiện có hiệu lực Điều 122 BLDS 2005.

[2.2] Theo quy định tại Điều 450 BLDS 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng mua bán nhà ở/ chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực hợp pháp nhưng Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch không được công chứng, chứng thực hợp pháp là giao dịch dân sự vi phạm về hình thức quy định tại Điều 124 BLDS năm 2005.

[2.3] Do Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch có vi phạm về hình thức và nội dung nên cấp sơ thẩm xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các điều 127, 128 của BLDS năm 2005 là có cơ sở. Yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán nhà ngày 14/4/2009 âm lịch của ông T, bà G là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét lỗi của giao dịch dân sự vô hiệu:

Như phân tích tại mục [2.1], vợ chồng T, G và ông L, bà T1 khi lập Giấy bán nhà lập ngày 12/4/2009 âm lịch đều biết tài sản giao dịch đang thế chấp ngân hàng làm giao dịch dân sự bị vô hiệu cả hình thức lẫn nội dung. Do đó, vợ chồng T, G và ông L, bà T1 đều có lỗi.

Xét mức độ lỗi: Mặc dù tại thời điểm lập Giấy bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch thì tài sản đang thế chấp ngân hàng và các bên đều biết nhưng đến ngày 25/8/2009 đã xóa đăng ký thế chấp. Lẽ ra, ông L, bà T1 phải giao lại giấy chứng nhận cho vợ chồng T, G để hoàn thiện hình thức hợp đồng, công chứng, chứng thực và đăng ký, sang tên theo đúng quy định pháp luật nhưng ông L, bà T1 không thực hiện mà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà Mai Thị Hưng Y để vay tiền là vi phạm nghĩa vụ của bên bán nhà quy định tại khoản 4

Điều 451 BLDS 2005. Tại thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông L, bà T1 vay tiền thì bà Y không biết có Giấy bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch, sự kiện pháp lý này làm phát sinh quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, cũng là nguyên nhân chính làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu mà hiện nay không khắc phục được.

Như vậy, lỗi chính làm giao dịch dân sự vô hiệu là do ông L, bà T1 nhưng cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của các bên ngang nhau là chưa chính xác nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà G, sửa án sơ thẩm về xác định mức độ lỗi làm giao dịch dân sự vô hiệu. Theo đó, tỉ lệ lỗi của ông L, bà T1 là 6 và vợ chồng ông T, bà G là 4/10.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Đình Uyên T1: Sau khi lập Giấy mua bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch, vợ chồng T, G quản lý, sử dụng nhà từ đó cho đến nay là người thụ hưởng, khai thác công năng của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; không thuộc trường hợp bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị nhà, đất nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 50.000.000đ cho nguyên đơn là không có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[5] Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

[5.1] Hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Buộc ông L, bà T1 phải hoàn trả cho ông T, bà G số tiền 200.000.000đ đã nhận và buộc ông T, bà G phải hoàn trả cho ông L, bà T1 nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa 20a, tờ bản đồ số 328-B-9 tọa lạc tại Khu phố C, phường P (nay là nhà số C đường C khu phố B, phường P, tỉnh Đắk Lắk).

[5.2] Bồi thường thiệt hại: Theo biên bản định giá ngày 27/4/2022 của Hội đồng định giá tài sản thì tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất là 1.680.401.625 đồng; chênh lệch giá trị tại thời điểm chuyển nhượng là 1.480.401.625đ. Do đó, số tiền thiệt hại do lỗi của các bên làm giao dịch dân sự vô hiệu là:

+ Đối với ông L, bà T1: $1.480.401.625đ \times 60\% = 888.240.975đ$.

+ Đối với vợ chồng ông T, bà G: $1.480.401.625đ \times 40\% = 592.160.650đ$.

Ông L, bà T1 nhận lại nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất nên phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà G số tiền 888.240.975 đồng. Về thiệt hại của vợ chồng T, G tự chịu.

Tổng cộng ông L, bà T1 mỗi người phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà G là: $(200.000.000đ + 888.240.975đ) / 2 = 544.120.487đ$.

[6] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 với bà Mai Thị Hưng Y:

Về nợ gốc: Căn cứ vào lời trình bày của ông L, bà T1 và bà Y phù hợp với viết giấy cam kết ngày 17/4/2014 do bà Y cung cấp, đủ cơ sở xác định: Ông L, bà T1 còn nợ bà Y số tiền gốc là 1.800.000.000đ.

Về lãi: Các bên thống nhất xác định thời gian tính lãi từ ngày viết giấy cam kết 17/4/2014 đến ngày 20/9/2022 làm tròn 08 năm là thấp hơn thời gian thực tế nên ghi nhận, về lãi suất chậm trả tiền các bên xác định 10%/năm là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận, tiền lãi phải trả là: 1.800.000.000đ x 10%/năm x 08 năm = 1.440.000.000đ.

Tổng cộng nợ gốc và lãi mà ông L, bà T1 phải trả là 3.240.000.000đ, mỗi người phải trả cho bà Y là 1.620.000.000đ.

Đối với số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/9/2022 bà Y không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

- Đối với tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản nợ, ông L, bà T1 có giao cho bà Y một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154; việc giao cho bà Y giữ giấy chứng nhận đất nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng quy định tại các điều 122, 124, 323 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003, Điều 2 Thông tư 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ tư pháp, Bộ T3. Án sơ thẩm chấp nhận cho bà Y tiếp tục giữ giấy chứng nhận là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi thi hành án dân sự.

Do đó, sửa án sơ thẩm, buộc bà Y phải hoàn trả cho ông L, bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 ngày 07/7/2006 do UBND thành phố T cấp cho ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1.

[7] Đối với nhà cấp 4 của ông B, bà L1 có một phần xây dựng trên diện tích 19,8m² thửa số 20a các bên không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ, trường hợp các bên có tranh chấp và yêu cầu giải quyết thì được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo án sơ thẩm xác định là 29.000.000đ. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là 14.500.000đ. Ông L, bà T1 mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 14.500.000đ/2 = 7.250.000đ. Nguyên đơn ông T, bà G đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 19.000.000đ; bị đơn bà T1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 10.000.000đ. Do đó, ông L phải trả cho ông T, bà G số tiền 4.500.000đ; ông L phải trả cho bà T1 số tiền 2.750.000đ.

[9] Về án phí:

[9.1] Vợ chồng ông T, bà G khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Ông L, bà T1 còn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Án sơ thẩm chỉ buộc ông L, bà T1 chịu án phí không giá ngạch là không đúng nên sửa một phần về án phí.

Buộc ông L, bà T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị còn phải bồi thường 1.088.240.975đ, tương ứng số tiền án phí phải nộp: $36.000.000đ + (3\% \times 288.240.975đ) = 44.647.229đ$ (làm tròn 44.647.000đ). Ông L, bà T1 mỗi người phải nộp $44.647.000đ/2 = 22.323.500đ$.

[9.2] Yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên ông L, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản còn phải thực hiện 3.240.000.000đ, tương ứng số tiền: $72.000.000đ + (2\% \times 1.240.000.000đ) = 96.800.000đ$. Ông L, bà T1 mỗi người phải nộp $96.800.000đ/2 = 48.400.000đ$.

Hoàn trả cho bà Y tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[9.3] Yêu cầu kháng cáo của các đương sự được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà G và bà T1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

- Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Bộ luật Dân sự năm 2005; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2024;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán nhà ngày 12/4/2009 âm lịch giữa vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G và ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình U Trang bị vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, tại địa chỉ khu phố C, phường P, thành phố T (nay là số C đường C, phường P, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1.

Buộc ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G số tiền 1.088.240.975đ (Một tỷ không trăm tám mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Hoàn trả giá trị chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra giao dịch dân sự vô hiệu là 888.240.975đ (T2 trăm tám mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

Cụ thể ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G số tiền 544.120.487đ (Năm trăm bốn mươi bốn triệu một trăm hai mươi nghìn bốn trăm tám mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả xong khoản tiền còn phải thi hành án thì còn phải trả lãi chậm trả trên số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G phải chịu 14.500.000đ (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng) tạm ứng đã nộp là thi hành xong.

Bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải chịu 7.250.000đ (Bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng đã nộp là thi hành xong.

Ông Trần Thanh L phải chịu 7.250.000đ (Bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng); do vợ chồng ông T, bà G và bà T1 đã nộp thay nên ông L phải trả cho vợ chồng ông T, bà G số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) và trả cho bà T1 số tiền 2.750.000đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Về án phí: Vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (Năm triệu đồng) và được hoàn lại 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) đã nộp có tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0001653 ngày 14/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk).

Bị đơn ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải chịu 44.647.000đ (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể mỗi người phải nộp 22.323.000 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Hưng Y, buộc ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải trả cho bà Mai Thị Hưng Y tổng cộng số tiền 3.240.000.000đ (Ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó nợ gốc 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 20/9/2022 là 1.440.000.000đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng) về khoản tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Cụ thể, ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 mỗi người phải trả cho bà Mai Thị Hưng Y số tiền 1.620.000.000đ (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả xong khoản tiền còn phải thi hành án thì còn phải trả lãi chậm trả trên số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

H lại cho bà Mai Thị Hưng Y số tiền 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0006954 ngày 06/01/2021 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk).

Buộc bà Mai Thị Hưng Y phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD118154, sổ vào sổ H00431 đối với thửa số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9, địa chỉ tại khu phố C, phường P, thành phố T (nay là số C đường C, phường P, tỉnh Đắk Lắk) do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1 cho ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên T1.

Về án phí: Ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Đình Uyên T1 phải nộp 96.800.000đ (Chín mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cụ thể ông L và bà T1 mỗi người phải nộp 48.400.000đ (Bốn mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả xong khoản tiền còn phải thi hành án thì còn phải trả lãi chậm trả trên số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thơ Hiền