

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 150/2024/DS-PT

Ngày: 03/7/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Giao và bà Trịnh Ngọc Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Như Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh An Giang

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang** tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
345/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm
2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2023/QĐ-PT
ngày 07 tháng 12 năm 2023, các thông báo mở lại phiên tòa và Quyết định
hoãn phiên tòa số 172/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương
sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phùng Văn B, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số A
đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn B: Ông Trần Tiến V,
sinh năm 1972; nơi cư trú: Số E đường H, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố
L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2024) (có mặt).

2. **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ 07, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

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

3.1. Anh Dương Hoàng Quốc H, sinh năm 1991 (có mặt ngày 27/6/2024 – vắng mặt khi tuyên án);

3.2. Ông Dương Văn N1, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng cư trú: số B đường T, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

3.3. Chị Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1991; nơi cư trú: số 75 QL13; phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.5. Bà Phạm Thị Thu V1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số A P, khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu V1, ông Nguyễn Hùng C, chị Phạm Thị Thu T1 và anh Dương Hoàng Quốc H: Ông Dương Văn N1, sinh năm 1964; nơi cư trú: số B, đường T, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (theo các văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Thu V1, ông Nguyễn Hùng C, chị Phạm Thị Thu T1 và anh Dương Hoàng Quốc H: Bà Lê Lâm T2 là luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: Số A đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt);

4. *Người làm chứng: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);*

5. *Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu V1, ông Nguyễn Hùng C, chị Phạm Thị Thu T1 và anh Dương Hoàng Quốc H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phùng Văn B do ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Do có quen biết nhau và làm ăn qua lại từ trước nên ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận vay của ông Phùng Văn B số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 17/02/2021 để trả nợ vay của ngân hàng, hai bên không nói rõ lãi suất và thời hạn thanh toán; tuy nhiên, sau đó trả nhiều đợt và đến ngày 17/3/2021 thì ông T còn nợ lại 100.000.000 đồng. Đến ngày 25/3/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục vay số tiền 900.000.000 đồng để trả nợ đến hạn cho ngân hàng và cũng không nói rõ lãi suất, thời hạn thanh toán, các lần vay nợ chỉ viết biên nhận và không có thế chấp tài sản. Do cần vốn để kinh doanh nên yêu cầu vợ chồng ông T, bà N thanh toán nợ nhưng không thực hiện và ông Nguyễn Văn T đã lánh mặt.

Nay ông Phùng Văn B yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đã vay tổng cộng là

1.000.000.000 đồng, trong đó: số tiền 100 triệu tính lãi theo pháp luật từ ngày 17/3/2021 và 900 triệu tính lãi theo pháp luật từ ngày 25/3/2021. Yêu cầu duy trì quyết định phong tỏa tài sản của ông T, bà N để đảm bảo việc thi hành án.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T:* Trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T đều vắng mặt không có ý kiến trình bày.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:* Chị N và anh T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn và sống chung bên gia đình cha mẹ ruột của chị N. Công việc làm ăn của anh T thì chị N không tham gia và không biết. Tuy nhiên, theo biên nhận nợ ngày 25/3/2021 thì chị N có ký tên nhưng số nợ này như thế nào thì chị không biết và cũng không có nhận tiền, do thời gian đó chị N bị tai nạn xe bị gãy chân không đi lại được và anh T có đưa giấy biên nhận cho chị ký tên, riêng khoản nợ 100.000.000 đồng thì chị không ký và cũng không biết. Hiện tại hai vợ chồng chị đã xảy ra mâu thuẫn nên anh T đi đâu không rõ. Ngoài ra, chị N thừa nhận vợ chồng có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị T1 và ông C, bà V1 diện tích đất trồng cây lâu năm 1.779,7m² với giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, vợ chồng đã nhận trước 1.200.000.000 đồng và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong, đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng.

Nay ông Phùng Văn B yêu cầu chị và anh T có trách nhiệm trả số tiền đã vay tổng cộng 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo yêu cầu thì chị không đồng ý do việc nợ nần không tham gia. Ngoài ra, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu hủy bỏ biện pháp phong tỏa để các bên tiến hành thủ tục tách bộ theo quy định pháp luật, số tiền 200.000.000 đồng còn lại thì vợ chồng chị sẽ thỏa thuận riêng với bên nhận chuyển nhượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Dương Hoàng Quốc H và chị Phạm Thị Thu T1, vợ chồng ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 (do ông Dương Văn N1 đại diện) trình bày:*

Ông Dương Văn N1 là cha ruột của anh Dương Hoàng Quốc H còn chị Phạm Thị Thu T1 là con dâu của ông N1; chị Phạm Thị Thu V1 là chị ruột của T1 còn anh Nguyễn Hùng C là chồng của chị V1. Do ông N1 với cha vợ của T là bạn bè nên có nghe nói vợ chồng T có diện tích đất 1.779,7m² đang thế chấp Quỹ tín dụng nhưng cần tiền kêu chuyển nhượng giá 1.400.000.000 đồng nên đã thay mặt cho vợ chồng H, T1 và vợ chồng C, V1 đồng ý nhận chuyển nhượng, đứng ra trả tiền và thỏa thuận nội dung như sau: Ngày 18/7/2022, trả trước cho vợ chồng T, N 1.000.000.000 đồng, ngày 19/7/2022 đến Công chứng thực hiện thủ tục chuyển quyền trả thêm 200.000.000 đồng và số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và nhận sổ đỏ. Phía vợ chồng ông T, bà N đã nhận số tiền 1.200.000.000 đồng và đã giao diện tích đất 1.779,7m² (tọa lạc khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang) cho gia đình ông Dương Văn N1 quản lý và sử dụng; đồng thời, ông N1 mang hồ sơ chuyển quyền đến bộ phận Một cửa huyện C nộp và chờ ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

anh H, chị T1 và ông C, bà V1 đứng tên thì đã bị Tòa án nhân dân huyện C ra quyết định phong tỏa, ngăn chặn cho đến nay.

Nay ông N1 đại diện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 19/7/2022 có hiệu lực pháp luật; yêu cầu hủy bỏ Quyết định phong tỏa tài sản số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C để được thực hiện các thủ tục tách bộ, chuyển quyền và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật đất đai; không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2022 được ký kết giữa các bên vô hiệu, sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình 2014; khoản 2 và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Phùng Văn B (do ông Trần Tiến V đại diện);

1. 1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N trả cho ông Phùng Văn B số tiền vay vốn, lãi tổng cộng là 1.026.990.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng).

1. 2. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Phùng Văn B số tiền vay vốn, lãi tổng cộng là 114.110.000đ (Một trăm mười bốn triệu một trăm mười ngàn đồng).

1. 3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân huyện C, để đảm bảo cho việc thi hành án.

1. 4. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2022/QĐ-BPBD ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, An Giang. Hoàn trả lại số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401040073 mở tại Ngân hàng N2 (chi nhánh C1, An Giang) cho ông Phùng Văn Bé .

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N với vợ chồng anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1 và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 ngày 21/7/2022, tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

2. 1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N trả lại cho anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

2. 2. Buộc anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 và ông Dương Văn N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N diện tích đất trồng cây lâu năm 1.779,7m² thuộc thửa 121, tờ bản đồ 66, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11545 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/5/2020 mang tên Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Tuyết N; đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang, theo các điểm 1, 18, 19, 20, 13 và 17 theo Bản đồ hiện trạng ngày 01/3/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh C1 đo vẽ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 13/10/2023, bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng: Không buộc trách nhiệm liên đới số tiền nợ 900.000.000 đồng; công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản.

Ngày 13/10/2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản.

Quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã thu thập được tài liệu, chứng cứ:

- Ngày 28/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng diện tích đất 1.779,7m² tọa lạc tại khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang thuộc tờ bản đồ số 66, thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11545 do Sở T cấp ngày 28/5/2020 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Ngày 28/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (là cha ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N)

- Ngày 07/5/2024, Văn phòng Đ Chi nhánh C1 có Công văn trả lời số 841/CNCT phúc đáp như sau: “Ngày 23/7/2022, Văn phòng Đ Chi nhánh C1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T (vợ Nguyễn Thị Tuyết N) sang cho ông Dương Hoàng Quốc H (vợ Phạm Thị Thu T1) cùng ông Nguyễn Hùng C (vợ Phạm Thị Thu V1) và hẹn trả kết quả ngày 05/8/2022. Từ khi tiếp nhận hồ sơ từ ngày 23/7/2022 đến ngày 02/8/2022 Văn phòng Đ Chi nhánh C1 thực hiện công tác nội nghiệp chuyên môn, chưa cập

nhật biến động vào sổ địa chính với lý do ngày 03/8/2022 Văn phòng Đ Chi nhánh C1 nhận được Quyết định số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 Tòa án nhân dân huyện C về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”. Văn phòng Đ Chi nhánh C1 ngưng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả hồ sơ theo quy định”.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

Nguyên đơn ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N vắng mặt, không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N1 đại diện cho anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của gia đình ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 trình bày: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã giao tiền, đã nhận giấy đỏ và nhận đất, trồng cây và cất nhà trên đất, đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Đối với các khoản vay: Chị N thừa nhận có ký tên trong biên nhận nợ ngày 25/3/2021 số tiền 900.000.000 đồng nhưng không nhận tiền nên không đồng ý trả. Tuy nhiên, chị không chứng minh được có sự ép buộc việc ký nhận nợ và do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc anh T, chị N có trách nhiệm trả là có căn cứ. Đối với biên nhận nợ ngày 17/02/2021 chị N không biết, không ký tên và ông B cũng không chứng minh được khi giao dịch có mặt đầy đủ hai vợ chồng hay số tiền này đã phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của vợ chồng nên cấp sơ thẩm buộc anh T trả cho ông B số tiền vay 100.000.000 đồng là có căn cứ.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập thành văn bản, có công chứng là phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Về nội dung, ngày 19/7/2022 hai bên ký kết hợp đồng, đã thanh toán 1.200.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhận sổ đỏ. Thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, giấy đồ đang thế chấp tại Quỹ tín dụng B, anh H, chị T1, ông C, bà V1 đưa tiền cho anh T trả Quỹ tín dụng để lấy giấy đất ra và thực hiện giao kết; anh H, chị T1, ông C, bà V1 đã nhận diện tích đất chuyển nhượng, khi nhận đất không có ai tranh chấp và quản lý sử dụng đến nay. Điều này thể hiện việc nhận chuyển nhượng của anh H, chị T1, ông C, bà V1 là hoàn toàn ngay tình. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo Điều 401 Bộ luật dân sự, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thể hiện, trên đất bao quanh bằng lưới B40 và có cắm các trụ đá ổn định, trên đất có nhiều cây trồng và xây dựng 01 căn nhà kết cấu: Nhà sàn xây dựng trên ao cá, không có nhà vệ sinh, kích thước khoảng (5,8 x 6)m; nhà kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, nền tráng xi măng, kích thước khoảng (5,8 x 3,2)m. Do đó, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng và hủy bỏ biện pháp phong tỏa tài sản để các bên thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tuyết N. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N với vợ chồng anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1 và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 ngày 19/7/2022, tại Văn phòng C2 có hiệu lực.

- Buộc anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 200.000.000 đồng.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ- BPKCTT ngày 03/8/2022 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân huyện C.

- Anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền theo quy định của luật đất đai.

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:

[1.1] Bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại phiên tòa hôm nay, các bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

- Nguyên đơn ông Phùng Văn B ủy quyền cho ông Trần Tiến V theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2024 do Văn phòng Công chứng Trần Minh T3 chứng nhận số công chứng 058, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H và ông Nguyễn Hùng C ủy quyền cho ông Dương Văn N1 theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Trí T4 chứng nhận số công chứng 012806, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu T1 và bà Phạm Thị Thu V1 ủy quyền cho ông Dương Văn N1 theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Trí T4 chứng nhận số công chứng 012852, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xem xét đối với các thủ tục ủy quyền phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tuyết N: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị Nguyễn Thị Tuyết N đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, xem như từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tuyết N.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

[2.1.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập thành văn bản, có công chứng là phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng:

Tại thời điểm chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T, chị N đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng B. Ngày 18/7/2022, vợ chồng anh H, chị T1 và vợ chồng ông C, bà V1 đã giao cho vợ chồng anh T, chị N số tiền 1.000.000.000 đồng trả nợ Quỹ tín dụng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra xóa thế chấp. Mục đích xóa thế chấp là để các bên thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 19/7/2022, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, giao thêm 200.000.000 đồng và vợ chồng anh T, chị N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao diện tích đất cho anh H, chị T1, ông C, bà V1 quản lý, sử dụng; khi nhận đất, không có ai tranh chấp và phía gia đình anh H đã quản lý sử dụng đến nay. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch dân sự theo Điều 129 Bộ luật dân sự nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 23/7/2022, phía anh H, chị T1, anh C, chị V1 đã nộp hồ sơ vào Bộ phận Một cửa huyện C, sau khi đã nộp các khoản thuế, phí theo quy định của nhà nước và thủ tục sang tên cho bên mua tài sản. Theo Công văn trả lời số 841/CNCT ngày 07/5/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh C1 phúc đáp “*Từ khi tiếp nhận hồ sơ từ ngày 23/7/2022 đến ngày 02/8/2022 Văn phòng Đ Chi nhánh C1 thực hiện công tác nội nghiệp chuyên môn, chưa cập nhật biến động vào sổ địa chính với lý do ngày 03/8/2022 Văn phòng Đ Chi nhánh C1 nhận được Quyết định số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 Tòa án nhân dân huyện C về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*”. Tuy nhiên, theo kết quả tra cứu trên Cổng Dịch vụ công quốc gia thể hiện hồ sơ này đã có kết quả vào ngày 02/8/2022, còn ngày dự kiến trả kết quả là 05/8/2022. Như vậy, việc anh H, chị T1, ông C, bà V1 chưa thực hiện xong việc đăng ký vào sổ địa chính không phải do lỗi của các anh chị.

Ngoài ra, sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền và nhận được tài sản, phía anh H, chị T1, ông C, bà V1 đã quản lý, sử dụng cho đến nay. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thể hiện khu đất đã cải tạo, trồng thêm cây, thả cá và xây cất nhà như sau: Trên đất bao quanh bằng lưới B40 và có cắm các trụ đá ổn định, trên đất có nhiều cây trồng và xây dựng 01 căn nhà kết cấu: Nhà sàn xây dựng trên ao cá, không có nhà vệ sinh, kích thước khoảng (5,8 x 6)m; nhà kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, nền tráng xi măng, kích thước khoảng (5,8 x 3,2)m.

Bên cạnh, mục đích ông B yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm để đảm bảo việc thi hành án, tránh việc vợ chồng anh T, chị N tẩu tán tài sản. Tuy nhiên, việc giao dịch vay tiền giữa vợ chồng anh T, chị N với ông B không có bảo đảm bằng tài sản. Mặt khác, tài sản này đã được thế chấp cho quỹ tín dụng trước khi anh T vay tiền của ông B và tại thời điểm ông B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì tài sản được xóa

thể chấp bằng số tiền bên nhận chuyển nhượng (anh H, chị T1, ông C, bà V1) trả cho bên chuyển nhượng (anh T, chị N) nhằm để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng giao tài sản cho nhau chứ không phải tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Hơn nữa, tại thời điểm các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án có hiệu lực pháp luật buộc vợ chồng anh T, chị N có nghĩa vụ đối với ông B nên đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng anh T, chị N với anh H, chị T1, ông C, bà V1 ngày 19/7/2022 tại Văn phòng C2 là ngay tình phù hợp với quy định.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng anh T, chị N với anh H, chị T1, anh C, chị V1 ngày 19/7/2022 là ngay tình, phù hợp, đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo Điều 401 Bộ luật dân sự, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết.

[2.2] Về yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C: Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên cần phải hủy bỏ biện pháp phong tỏa tài sản để các bên thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

[2.3] Từ các căn cứ trên, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T, chị N với anh H, chị T1, ông C, bà V1 ngày 19/7/2022. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

[2.4] Hậu quả của việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông Phùng Văn B được nhận lại số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi (nếu có) tại tài khoản số 6709401040073 mở tại Ngân hàng N2 (chi nhánh C1, An Giang).

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1; sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, ông Dương Văn N1 là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (giai đoạn sơ thẩm 4.059.800 đồng, giai đoạn phúc thẩm 2.000.000 đồng) trong vụ án nên được Hội đồng xét xử ghi nhận (đã nộp tiền và quyết toán xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Dân sự sơ thẩm: Do bị đơn bị buộc trả nợ cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị buộc trả tiền cho bị đơn nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch; đồng thời bị đơn cũng phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Riêng đối với nguyên đơn, cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu về thời gian tính lãi đối với số tiền

khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông B phải chịu án phí là chưa phù hợp, do đó cần điều chỉnh lại cho chính xác.

[4.2] Dân sự phúc thẩm: Chị N vắng mặt lần 2, bị đình chỉ yêu cầu kháng cáo do đó phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, điểm d khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tuyết N.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 143, Điều 146, Điều 148, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 401, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469, Điều 500, Điều 501 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Phùng Văn B:

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết N trả cho ông Phùng Văn B số tiền vay vốn, lãi tổng cộng là 1.026.990.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Phùng Văn B số tiền vay vốn, lãi tổng cộng là 114.110.000 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn B đối với yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

1.4. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2022/QĐ-BPBD ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang. Hoàn trả lại số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401040073 mở tại Ngân hàng N2 (Chi nhánh C1, tỉnh An Giang) cho ông Phùng Văn Bé .

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N với vợ chồng anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1 và vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Phạm Thị Thu V1 ngày 19/7/2022, tại Văn phòng C2 có hiệu lực.

Anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 phải liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, quy định tại Điều 114 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện C áp dụng tại Quyết định số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 đối với tài sản bị phong tỏa là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 121, tờ bản đồ số 66, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang có diện tích 1.779,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11545 ngày 28/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 và Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1990;

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 liên đới chịu 6.059.800 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng) chi phí tố tụng (đã nộp và quyết toán xong).

4. Về án phí:

4.1. Dân sự sơ thẩm:

- Ông Phùng Văn B được nhận lại số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0003127 ngày 25/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

- Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N liên đới chịu 43.109.700 đồng (bốn mươi ba triệu một trăm lẻ chín ngàn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn T phải chịu 5.705.500 đồng (năm triệu bảy trăm lẻ năm ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 liên đới chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013504 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang, được nhận lại 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4.2. Dân sự phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004606 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

- Anh Dương Hoàng Quốc H, chị Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Hùng C và bà Phạm Thị Thu V1 không phải chịu án phí – mỗi người được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0004596, 0004597, 0004598 và số 0004599 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 và Điều 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- THADS huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Lưu: HS; TDS.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng