TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2025/DS-PT
Ngày: 01- 04 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 265/2024/QĐXX-PT ngày 15/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1978, cư trú tại: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1977, cư trú tại: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

Bị đơn:

- Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980, vắng mặt;

- Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977, vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1982, cư trú tại: Số B L, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1973, xin vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979, có mặt;

Cùng cư trú tại: Tổ B, khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1: Ông Dương Vĩnh T2 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, địa chỉ: Đường N, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có mặt.

- Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1979, vắng mặt;

- Bà Phạm Thị Hải N, sinh năm 1981, có mặt;

Cư trú tại: Số E, tổ E, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/02/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ và người đại diện ủy quyền của ông Đ là ông Nguyễn Thành T trình bày:

Do quen biết nên ông Đ có cho vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 vay 02 lần tiền, cụ thể: Ngày 13/6/2021 vay 1.000.000.000đ, thời hạn vay đến ngày 30/9/2021; Ngày 16/8/2021 vay số tiền 2.000.000.000đ, thời hạn vay đến ngày 30/9/2021, tổng 02 lần vay là 3.000.000.000đ. Cả hai lần vay không thỏa thuận lãi suất, có làm giấy viết tay. Đến hạn trả nợ ông Đ đã nhiều lần đòi nhưng vợ chồng ông T1 bà Đ1 không trả, nên ông Đ khởi kiện yêu cầu ông T1 bà Đ1 trả số tiền đã vay là 3.000.000.000đ, không yêu cầu tính lãi suất. Đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (sau đây viết tắt là Quyết định ADBPKC tạm thời) số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để đảm bảo việc thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Văn L trình bày:

Tại bản tự khai ngày 22/3/2022 bà Đ1 xác nhận ngày 16/8/2021 ông Đ cho bà mượn số tiền 2.000.000.000đ để lo việc trong nhà, tiền lãi là 2.000.000đ/tỷ đồng/ngày, bà đã trả cho ông Đ 1.000.000.000 đồng, nhưng không làm lại giấy mượn tiền và vẫn phải trả lãi theo mức ban đầu. Sau đó do

cần tiền để trang trải gia đình và đóng tiền lời bà đã ký mượn thêm ông Đ nhiều lần tiền tổng cộng khoảng 1 tỷ, tiền lãi 2.000.000đ/ ngày.

Tại biên bản đối chất ngày 23/3/2022 bà Đ1 và ông T1 xác nhận có ký mượn khoản tiền 1.000.000.000đ theo giấy mượn tiền ngày 13/6/2021; Trong khoản tiền trên có hơn 200 triệu bà Đ1 ông T1 mượn trước ngày 13/6/2021, còn ngày 13/6/2021 ông Đ giao cho vợ chồng bà Đ1 ông T1 tại nhà bà Đ1 ông T1 hơn 700.000.000đ rồi viết gộp lại thành giấy mượn tiền 1 tỷ đồng; khoản tiền trên là nợ chung của vợ chồng ông. Khoản tiền 2.000.000.000đ giấy mượn tiền ngày 16/8/2021 bà Đ1 xác nhận là đúng, khoản tiền này mượn nhiều lần từ ngày 16/8/2021, đến ngày 25/10/2021 ông Đ viết giấy gộp lại thành giấy 2.000.000.000đ mượn ngày 16/8/2021, tổng hai khoản là 3.000.000.000đ; Tuy nhiên, từ ngày 12/6/2021 đến ngày 22/12/2021 bà đã chuyển khoản trả cho ông Đ 2.311.000.000đ; ông T1, bà Đ1 cho rằng ông T1 không biết khoản tiền này; chữ ký, chữ viết trong giấy mượn tiền ngày 16/8/2021 không phải do ông T1 ký, viết ra nên ông T1 yêu cầu giám định để làm rõ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/3/2022 bà Đ1 trình bày vợ chồng bà chỉ nợ ông Đ khoản tiền 3.000.000.000đ, không có việc sang nhượng đất.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2022 và biên bản lời khai ngày 19/5/2023 bà Đ1 xác nhận có vay của ông Đ 3.000.000.000đ như ông Đ khởi kiện là đúng, nhưng từ tháng 6/2021 đến 22/12/2021 bà đã chuyển khoản trả cho ông Đ 1.411.000.000đ; bà Nguyễn Thị H1 em gái bà Đ1 chuyển trả cho ông Đ 200.000.000đ; ông Đ giữ của bà 01 xe ô tô trị giá 210.000.000đ. Tổng các khoản là 1.820.000.000đ, chỉ còn nợ 1.180.000.000đ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị H1 khai không chuyển tiền cho ông Đ mà chỉ chuyển cho bà Đ1 vào ngày 20 và 21/11/2021 mỗi lần 200.000.000đ; tại phiên tòa bà H1 khai do lâu ngày nên không nhớ có chuyển tiền cho ông Đ không.

Tại biên bản đối chất ngày 30/5/2022 bà Đ1 trình bày số tiền 3.000.000.000đ ghi ở 02 giấy mượn tiền nói trên có một phần là tiền lãi chưa thanh toán cộng dồn vào tiền gốc, nhưng không nhớ chính xác là bao nhiêu; tuy nhiên, hiện nay vợ chồng bà xác nhận số tiền 3.000.000.000đ nói trên là tiền vay, vợ chồng bà có nghĩa vụ trả cho ông Đ là đúng, không tranh chấp khoản tiền lãi đã trả cho ông Đ sau khi vay.

Tại kết luận giám định số 41/2022/GĐ-TL ngày 14/7/2022 của Phòng K - Công an tỉnh B kết luận chữ ký, chữ viết trên mẫu vật giám định (giấy vay tiền ngày 16/8/2021) so với các mẫu vật so sánh là của cùng một người ký và viết ra. Đồng nghĩa chữ ký, chữ viết trên giấy vay tiền ngày 16/8/2021 là do ông T1 ký, viết ra.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày ông T1 bà Đ1 có mượn của ông Đ số tiền 3.088.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản, sau đó ông Đ yêu cầu ông T1 bà Đ1 viết 02 giấy chốt nợ. Sau khi chốt nợ ông T1 bà Đ1 đã trả cho ông Đ số tiền 2.311.000.000đ bằng hình thức bà Đ1

chuyển khoản cho ông Đ; ông T1 bà Đ1 chỉ còn nợ ông Đ số tiền 777.000.000đ. Nay ông T1 bà Đ1 đồng ý trả cho ông Đ số tiền 777.000.000đ.

Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu "Giấy sang nhượng đất" ngày 28/12/2021 được lập giữa ông T1 bà Đ1 với ông Đ vì việc lập giấy trên chỉ là hình thức nhằm đảm bảo cho nợ 3.000.000.000đ theo 02 giấy mượn nợ ngày 13/6/2021 số tiền 1.000.000.000đ và giấy vay nợ ngày 16/8/2021 số tiền 2.000.000.000đ; không có việc chuyển nhượng trên thực tế, ông T1 bà Đ1 cũng không nhận khoản tiền 3.000.000.000đ như ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2021; vì vậy, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu giấy sang nhượng ngày 28/12/2021 giữa ông T1 bà Đ1 ký với ông Đ; Do hợp đồng giả tạo không có thật nên ông T1 bà Đ1 không đồng ý trả khoản tiền 3.000.000.000đ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2021 giữa ông T1 bà Đ1 với ông Đ vì không phải yêu cầu phản tố; trường hợp Hội đồng xét xử hủy giấy sang nhượng ngày 28/12/2021 thì đề nghị buộc ông T1 bà Đ1 trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 3.000.000.000đ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo qui định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Ngọc H trình bày:

Tháng 11/2021 vợ chồng bà Đ1 thoả thuận chuyển nhượng cho ông bà thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00; diện tích đất 247m^2 Giấy CNQSD đất số BH 199505, vào sổ cấp GCN số CH 00615 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 31/8/2021 cho ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), hai bên đã hợp đồng công chứng số 31241 ngày 19/11/2021 tại Văn phòng C. Số tiền nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H1 thì bà Đ1 sử dụng thanh toán khoản nợ ngân hàng 800.000.000đ để rút giấy CNQSD đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H1 vì thời điểm chuyển nhượng giấy CNQSD đất của bà Đ1 đang thế chấp tại ngân hàng, số tiền còn lại bà Đ1 trả cho ông Đ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét huỷ bỏ Quyết định ADBPKC tạm thời 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 để tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên.

Đối với yêu cầu độc lập về giải quyết hợp đồng đặt cọc rẫy điều 3,2ha ông bà nhận sang nhượng của ông T1 bà Đ1 thì ông bà đã thỏa thuận giải quyết và đã sang nhượng diện tích đất này cho người khác, đã rút đơn yêu cầu độc lập không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V, bà Phạm Thị Hải N trình bày:

Ngày 15/10/2021, bà Đ1 nhờ vợ chồng ông bà vay hộ số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay đến ngày 14/12/2021. Đến hạn vợ chồng bà Đ1 ông T1 không trả tiền nên vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng bà Đ1 ông T1 phải lập văn bản chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà để đảm bảo khoản vay. Ngày 21/01/2022 vợ chồng bà Đ1 ông T1 lập hợp đồng uỷ quyền cho vợ chồng ông bà đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 14; Diện tích 304m^2; Giấy CNQSD đất số DC 056955 vào sổ cấp GCN số CS 09073 do Sở TN&MT tỉnh B cấp ngày 30/08/2021 cho ông T1 bà Đ1; Hợp đồng công chứng số 0575 tại Văn phòng C1 Hai bên thoả thuận trong hạn 60 ngày vợ chồng bà Đ1 ông T1 phải trả tiền; tuy nhiên, ông T1 bà Đ1 không trả nên vợ chồng ông bà khởi kiện đòi lại tiền và đã được Tòa án giải quyết tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 21/2022/QĐST-DS ngày 14/7/2022 trong đó ghi nhận ông T1 bà Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông bà 4.000.000.000đ và 384.000.000 đồng tiền lãi, tổng là 4.384.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là ngày 15/10/2022, nhưng cho đến nay ông T1 bà Đ1 không trả; vì vậy, ông bà đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bỏ Quyết định ADBPKC tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 để ông bà yêu cầu thi hành án khoản nợ 4.384.000.000 đồng nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1; Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 phải trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền còn nợ là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn T1, Trần Thị Đ1 đối với nguyên đơn Đoàn Văn Đ. Tuyên bố 02 giấy sang nhượng đất lập ngày 28/12/2022 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 có cùng nội dung, trong đó 01 giấy tại mục "bên sang nhượng" có chữ ký, chữ viết họ tên của bà Trần Thị Đ1 và 01 giấy ở mục "bên sang nhượng" có chữ ký, chữ viết họ tên của ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H1 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 10/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị H1 đối với ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải

quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên huỷ bỏ một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và giao hồ sơ về Toà sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Đoàn Văn Đ có cho vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 vay 02 lần tiền, cụ thể: Ngày 13/6/2021 vay 1.000.000.000đ, thời hạn vay đến ngày 30/9/2021; Ngày 16/8/2021 vay số tiền 2.000.000.000đ, thời hạn vay đến ngày 30/9/2021, tổng 02 lần vay là 3.000.000.000đ. Cả hai lần vay không thỏa thuận lãi suất, có làm giấy viết tay. Đến hạn trả nợ ông Đ đã nhiều lần đòi nhưng vợ chồng ông T1 bà Đ1 không trả, nên ngày 23/02/2022 ông Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu ông T1 bà Đ1 trả số tiền đã vay là 3.000.000.000đ và đề nghị Toà án phong toả tài sản thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 247 m^2 vì lý do ông T1, bà Đ1 có dấu hiệu tẩu tán tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông T1, bà Đ1 trả số tiền nợ gốc 3 tỷ đồng cho ông Đ. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông T1, bà Đ1 không có đơn kháng cáo, do vậy phần quyết định tại Bản án sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện trả nợ gốc của nguyên đơn đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 19/11/2021 ông T1 bà Đ1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích đất 247 m^2 tại xã T, huyện B cho bà

Nguyễn Thị H1. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà H1 chưa chưa tiến hành thủ tục sang tên đăng ký vào sổ địa chính tại cơ quan nhà nước vì lý do thời diểm nhận chuyển nhượng đang còn phong toả do dịch covid.

Thời điểm ông T1 bà Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ 00 cho bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 19/11/2021 chưa có Bản án hay Quyết định của Toà án buộc ông T1, bà Đ1 phải trả nợ số tiền 3 tỷ đồng đồng cho ông Đoàn Văn Đ. Đồng thời quyền sử dụng đất thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích đất 247 m^2 của vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 không phải tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 3 tỷ đồng của ông Đoàn Văn Đ mà là tài sản khác.

Bởi lẽ vợ chồng ông T1 bà Đ1 cho rằng "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2021 do ông Đ soạn sẵn rồi yêu cầu bà Đ1 viết mục đích vì ông T1 bà Đ1 có nợ của ông Đ 02 khoản tiền tổng là 03 tỷ đồng theo hai giấy mượn tiền ngày 13/6/2021 và 16/8/2021 mà ông Đ đang khởi kiện ở trên. Do vợ chồng ông bà không có tiền để trả tiền lãi và thanh toán tiền gốc cho ông Đ nên ông Đ yêu cầu bà Đ1 viết giấy sang nhượng nói trên để bảo lãnh cho khoản nợ 03 tỷ đồng ở trên. Tuy nhiên nguyên đơn ông Đ cho rằng giấy sang nhượng trên là có thật thể hiện việc ông T1 bà Đ1 có lập giấy sang nhượng đất cho ông Đ và có nhận của ông 03 tỷ đồng tiền sang nhượng tại thời điểm viết giấy sang nhượng đất.

Lời trình bày của nguyên đơn ông Đ là không có cơ sở vì cả hai bên đều thừa nhận trong 03 thửa đất nói trên chỉ có 01 thửa là đang do bà Đ1 quản lý canh tác còn lại 01 thửa 03 ha là của ông T1 bà Đ1 nhưng đã sang nhượng cho ông Quản Văn B trước đó, còn thửa 3,8ha là của ông B1 nhờ bà Đ1 bán hộ; ông Đ cho rằng thời điểm sang nhượng ông không biết 02 thửa đất bà Đ1 đã giao cho ông B một thửa và một thửa không phải của vợ chồng bà Đ1. Như vậy, thể hiện giữa hai bên không có việc giao nhận đất trên thực tế vì nếu có việc giao nhận đất thì ông Đ phải biết đất do ai đang quản lý sử dụng. Tại các biên bản ghi lời khai ngày 25/3/2023 và 13/6/2023 ông Đ trình bày hai bên không xác định giá của từng thửa đất mà chỉ tính giá chung 03 thửa đất là 03 tỷ đồng, là không phù hợp với thông lệ mua bán tài sản nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng là phải xác định giá của từng tài sản trong trường hợp mua bán nhiều tài sản có giá trị như quyền sử dụng đất;

Về số tiền 03 tỷ đồng mà nguyên đơn cho rằng ông T1 bà Đ1 có nhận khi sang nhượng; tuy nhiên, phía nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông T1 bà Đ1 có nhận của ông Đ số tiền trên. Mặt khác, trước đó vào ngày 13/6/2021 ông Đ cho vợ chồng ông T1 bà Đ1 vay 1.000.000.000đ, hạn vay đến ngày 30/9/2021 và ngày 16/8/2021 ông Đ cho vợ chồng ông T1 bà Đ1 vay số tiền 2.000.000.000đ, hạn vay đến ngày 30/9/2021, nhưng đến thời điểm viết giấy sang nhượng ngày 28/12/2021 ông T1 bà Đ1 chưa trả cho ông Đ khoản tiền nào trong số 03 tỷ nói trên, mặc dù đều đã quá hạn và cho đến nay ông T1 bà Đ1 cũng chưa trả 02 khoản tiền trên cho ông Đ nên ông Đ mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 bà Đ1 trả 02 khoản nợ nói trên trong vụ án này. Nếu có việc ông T1 bà Đ1 chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông Đ sẽ khấu trừ

tiền chuyển nhượng vào số tiền mà ông T1 bà Đ1 đang nợ ông Đ, nên việc ông Đ trả đủ cho ông T1 bà Đ1 03 tỷ đồng tiền sang nhượng đất trong khi ông T1 bà Đ1 vẫn còn nợ của ông Đ 3 tỷ đồng tiền gốc chưa trả là không phù hợp. Do đó, khẳng định giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2021 là giả tạo về mặt nội dung nhằm mục đích ràng buộc ông T1 bà Đ1 phải chịu trách nhiệm cho 02 khoản vay ngày 13/6/2021 và ngày 16/8/2021 tổng số tiền vay là 3 tỷ đồng như phía bị đơn trình bày là đúng.

Từ đó khẳng định các bên đã thoả thuận về 3 thửa đất trong "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2021 để đảm bảo cho khoản vay 3 tỷ đồng của ông Đ, bà Đ1 mà không liên quan đến thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích đất 247 m^2 đã chuyển nhượng cho bà H1. Vì vậy việc ông T1, bà Đ1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H1 không liên quan đến khoản nợ ông T1, bà Đ1 vay của ông Đ. Do vậy việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả tài sản đối với thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích đất 247 m^2 là không đúng quy định.

Do Quyết định ADBPKC tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 còn áp dụng đối với đối với thửa đất 175, tờ bản đồ 14, diện tích đất 304 m^2. Vì vậy số tiền đảm bảo 200.000.000 đồng vào tài sản phong toả số 5606205003745 chủ tài khoản: ông Đoàn Văn Đ, tại Ngân hàng N1 (A)- Chi nhánh B2 tiếp tục được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho việc Quyết định ADBPKC tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 đối với thửa đất 175, tờ bản đồ 14, diện tích đất 304 m^2.

[3] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng huỷ một phần Quyết định ADBPKC tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 đối với thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích đất 247 m^2 ; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 199505, số vào sổ cấp GCN số CH 00615 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 31/8/2021 cho ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 được chấp nhận nên không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp một phần với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022.

Áp dụng các Điều 122; 124; 131; 463, 466, 469; 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1; Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 phải trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền còn nợ là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn T1, Trần Thị Đ1 đối với nguyên đơn Đoàn Văn Đ. Tuyên bố 02 giấy sang nhượng đất lập ngày 28/12/2022 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 có cùng nội dung, trong đó 01 giấy tại mục "bên sang nhượng" có chữ ký, chữ viết họ tên của bà Trần Thị Đ1 và 01 giấy ở mục "bên sang nhượng" có chữ ký, chữ viết họ tên của ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H1 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 10/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị H1 đối với ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1.

4. Huỷ một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00; diện tích đất 247 m^2; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 199505, số vào sổ cấp GCN số CH 00615 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 31/8/2021 cho ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Tiếp tục duy trì một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 14; diện tích đất 304 m^2; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 056955, số vào sổ cấp GCN số CS 09073 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

30/8/2021 cho ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Tiếp tục sử dụng số tiền 200.000.000 đồng phong toả tại tài khoản số 5606205003745 chủ tài khoản: ông Đoàn Văn Đ, tại Ngân hàng N1 (A) - Chi nhánh B2 để sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Quyết định ADBPKC tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 14; diện tích đất 304 m^2; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 056955, số vào sổ cấp GCN số CS 09073 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/8/2021 cho ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 92.000.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000472 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước; ông T1 bà Đ1 còn phải nộp thêm số tiền 91.700.000đ.

- Ông Đoàn Văn Đ phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000306 ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước; Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn Đ số tiền còn lại là 45.700.000đ.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000501 ngày 17/6/2022.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Phạm Văn T1, bà Trần Thị Đ1 số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu, trả lại bà H1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012484 ngày 30/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước).

10. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Văn Thư