

Bản án số: 13/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Lê Huyền Kim
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13/01/2025 và 20/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2024/QĐPT-DS ngày 10/11/2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

- Ông Võ Văn D, sinh năm 1968; nơi cư trú: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- Bà Vũ Thị K, sinh năm 1964; nơi cư trú: thôn D, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; cư trú tại: thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

**** Bị đơn:*** Bà Thị H, sinh năm 1977 và ông Điều K1, sinh năm 1976; cùng trú tại: thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

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

- Ông Phan Văn T1, sinh năm 1979. (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn D, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, bà T2: ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T2: Ông Dương Hoài V1, sinh năm 1982; địa chỉ: 8.17 A, chung cư T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (xin vắng)

**Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2019 và quá trình thụ lý vụ án đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 25/12/2018 bà Vũ Thị K có cho vợ chồng ông Điều K1, bà Thị H vay số tiền là 420.000.000đ để đáo hạn Ngân hàng, thỏa thuận thời hạn vay là 10 ngày, đến ngày 05/01/2029 phải trả, đã giao tiền đủ, hai bên có làm giấy viết tay. Tiếp tục đến ngày 21/3/2019 bà K và ông D là bạn làm ăn với nhau có cho vợ chồng ông K1, bà Thị H vay số tiền 460.000.000đ, mục đích để đáo hạn Ngân hàng, thỏa thuận trả vào ngày 21/4/2019, đã giao tiền đủ, hai bên có làm giấy viết tay. Đến hạn trả nợ ông K1 và bà Thị H không thực hiện như đã cam kết mặc dù ông D, bà K đã đòi nhiều lần.

Ngày 03/7/2019 ông Võ Văn D, bà Vũ Thị K nộp đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 00, diện tích 2.741,6m², tọa lạc tại thôn H, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/5/2008 đứng tên ông Điều K1 và bà Thị H và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 đứng tên ông Điều K1 và bà Thị H. Tòa án đã ban hành quyết định số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2019 phong tỏa đối với hai thửa đất trên. Ngày 29/4/2022 ông D, bà K đề nghị hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; ngày 09/5/2022 tòa án nhân dân huyện B đã ban hành quyết định số 03/2022/QĐ-BPKCTT có nội dung Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126

của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2019 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 00, diện tích 2.741,6m², tọa lạc tại thôn H, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/5/2008 đứng tên ông Điều K1 và bà Thị H; trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2019 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 đứng tên ông Điều K1 và bà Thị H.

Khoảng tháng 5/2022 ông K1, bà Thị H đã trả cho ông D, bà K số tiền là 460.000.000đ, hiện nay chỉ còn khoản vay của bà K cho vợ chồng ông K1, bà Thị H vay là 420.000.000đ; do hiện nay ông K1 và bà Thị H có khó khăn về kinh tế nên ngày 15/4/2024 hai bên thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông K1, bà Thị H có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền là 200.000.000đ, đề nghị tòa án chấp nhận. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, để bảo đảm thi hành án. Ngoài ra, không có yêu cầu gì thêm.

Chứng cứ chứng minh là 02 giấy vay tiền, hai giấy chứng nhận QSDĐ bản pho to đứng tên ông K1 và bà Thị Hồng N trong hồ sơ vụ án; ngoài ra không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

**Các bị đơn ông Điều K1 và bà Thị H trình bày:*

Vào năm 2018 vợ chồng anh K1, bà Thị H có vay của bà K số tiền 400.000.000đ, sau đó làm ăn khó khăn nên không trả được, bà K tính tiền lãi gộp gốc, viết giấy vay mới, không hủy giấy cũ nên bà K đã sử dụng để khởi kiện vợ chồng anh K1, bà Thị H; áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai thửa đất của vợ chồng anh K1, bà Thị H; để thuận lợi cho việc sang nhượng đất lấy tiền trả nợ nên vợ chồng anh K1, bà Thị H đã sang nhượng thửa đất số 70 và đã trả cho bà K số tiền 460.000.000đ vào tháng 5/2022; ngày 15/4/2024 tại Tòa án hai bên thống nhất thỏa thuận vợ chồng anh K1, bà Thị H có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền là 200.000.000đ là đúng, đề nghị tòa án công nhận. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là pháp phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu của ông T1, bà T2: Phía anh Điều K1 và bà Thị H cho rằng trước đây vợ chồng anh K1 có vay của ông T1, bà T2 70.000.000đ, đến hạn không trả được nên hai bên thỏa thuận vợ chồng anh K1 giao diện tích đất 9.344,3m², trên đất có trồng cây điều cho ông T1, bà T2 chăm sóc thu hoạch

hoa màu để khâu trừ nợ, không có việc sang nhượng như chị T2, anh T1 trình bày. Về giấy sang nhượng đất đề ngày 07/4/2008 anh K1, bà Thị H không thừa nhận về nội dung, không thừa nhận ký tên xác nhận nội dung như trong giấy. Trước thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2019 tại Văn phòng C2, giấy chứng nhận QSDĐ đất đang thế chấp tại Ngân hàng gồm 03 cuốn anh K1, bà Thị H thế chấp để vay số tiền 500.000.000đ; sau đó ông T1, bà T2 tự ý ra Ngân hàng trả tiền, anh K1, chị H không biết ông T1, bà T2 trả bao nhiêu tiền tại Ngân hàng, rồi tự ý lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra và ép buộc đi công chứng, ký hợp đồng để sang tên nhưng không thực hiện được do bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất; với yêu cầu của ông T1, bà T2 vợ chồng ông K1, bà Thị H không đồng ý.

Tài liệu chứng cứ các bị đơn đã giao nộp về tin nhắn, file ghi âm như trong hồ sơ vụ án, bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì.

**Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 và bà Phạm Thị T2 có đơn yêu cầu độc lập trình bày:*

Ngày 27/6/2019 vợ chồng ông T1, bà T2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K1, bà Thị Hồng T3 đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 đứng tên anh Điều K1 và bà Thị H, với giá là 250.000.000đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C2, sau đó nộp hồ sơ đến bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước nhưng không thực hiện được việc đăng ký sang tên vì thửa đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản; thực tế thửa đất đã được chuyển nhượng từ năm 2008 nhưng chỉ viết giấy tay, với giá 70.000.000đ, tại thời điểm chuyển nhượng giá thị trường tại địa phương chỉ với giá từ 30 đến 40 triệu đồng trên một ha đất, tuy nhiên do ông K1, bà Thị Hồng B nợ nên vợ chồng ông T1, bà T2 đã đồng ý nhận chuyển nhượng của ông K1, bà Thị H với giá là 70.000.000đ, đã giao đất nhận tiền đủ, không ghi giấy giao tiền riêng mà chỉ ghi giá trong giấy viết tay sang nhượng đất, tại thời điểm chuyển nhượng không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hay không, sau này mới biết giấy chứng nhận QSDĐ ông K1, bà Thị H đang thế chấp tại Ngân hàng nên đến năm 2019 ông T1, bà T2 đã trả thêm khoản tiền 180.000.000đ để ông K1, bà Thị H trả cho Ngân hàng, để lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra thực hiện việc sang tên theo quy định. Nay ông T1, bà T2 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài liệu chứng cứ chứng minh: ông T1, bà T2 giao nộp bản sao hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C2 và bản photo “giấy sang nhượng đất” viết tay đề ngày 07/4/2008; ngoài ra không giao nộp gì thêm.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2, ông Hà Văn Đ trình bày:

Vào ngày 27/6/2019 Văn phòng C2 (nay là Hà Văn Đ) có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2949 quyền số 01/2019

TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng được giao kết giữa hộ ông Đ1 Krên gồm ông Điều K1, bà Thị H, bà Thị D1 và ông Phan Văn T1; về trình tự thủ tục đều thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng, văn phòng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện, vì hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên và nội dung thỏa thuận này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nếu một trong hai bên cho rằng đủ căn cứ vi phạm thỏa thuận nội dung của hợp đồng thì các bên hoàn toàn có quyền yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn cụ thể: vợ chồng ông Điều K1, bà Thị H liên đới trả cho bà Vũ Thị K số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) từ các tài liệu là “Giấy vay nợ” ghi ngày 21/4/2019 giữa người cho vay bà Vũ Thị K, ông Võ Văn D và giấy “Hợp đồng vay tiền” ghi ngày 25/12/2008 giữa bên cho vay tiền bà Vũ Thị K, bên vay tiền Điều Krên.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 62, diện tích 9.344,3m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để bảo đảm việc thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2 đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 2949 ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C3, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đối với thửa đất số 62, diện tích 9.344,3m²; tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 2949; đề nghị huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2019 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 đứng tên anh Điều K1 và bà Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn 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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn D - bà Vũ Thị K: Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn về việc vợ chồng bị đơn ông Điều K1, bà Thị H phải liên đới trả cho nguyên đơn bà Vũ Thị K số tiền còn nợ 200.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm không có đương sự nào kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét mà giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 và bà Phạm Thị T2:

[4] Quá trình tố tụng, bị đơn ông Điều K1 - bà Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1 – bà T2 đều xác nhận: vào ngày 27/6/2019, tại Văn phòng C2 giữa ông T1 và vợ chồng ông K1- bà Thị H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung cơ bản: ông K1-bà Thị H đồng ý chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00 có diện tích 9.344,3m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 cho ông Điều K1 và bà Thị H, với giá là 250.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2, quyền số 01/2019 TP/CC-SCCHĐGD (BL 157).

[5] Ông T1 bà T2 cho rằng, thực tế ông bà đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông K1 bà Thị H và quản lý, sử dụng thửa đất này từ ngày

07/4/2008 (bản gốc Giấy sang nhượng nộp tại phiên tòa phúc thẩm) với giá 70.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCN). Đến thời điểm ngày 30/5/2008 thì ông K1 bà Thị H được cấp GCN, nhưng khi nhận được GCN ông K1 bà Thị H lại tự ý thế chấp ngân hàng để vay tiền mà không làm thủ tục sang tên. Sau này do thấy ông K1 bà Thị H không có khả năng thanh toán tiền cho ngân hàng để giải chấp lấy GCN ra sang tên cho ông bà nên ông bà chấp nhận thanh toán toàn bộ tiền nợ của ông K1 bà Thị H cho ngân hàng để được giải chấp lấy GCN về sang tên. Số tiền ông T1 bà T2 phải thanh toán cho ngân hàng thay ông K1 bà Thị H là 180.000.000 đồng. Sau khi lấy được GCN từ ngân hàng ra, hai bên đã nhất trí đi ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật vào ngày 27/6/2019 và ghi số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (gồm 70.000.000 đồng + 180.000.000 đồng) cho phù hợp với số tiền ông bà bỏ ra để lấy được GCN. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông K1 bà Thị H cho rằng: trước đây vợ chồng ông K1 có vay của ông T1, bà T2 70.000.000đ, đến hạn không trả được nên hai bên thỏa thuận vợ chồng ông K1 giao diện tích đất 9.344,3m², trên đất có trồng cây điều cho ông T1, bà T2 chăm sóc thu hoạch hoa màu để khấu trừ nợ chứ không có việc chuyển nhượng đất; vào ngày 27/6/2019 vợ chồng ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T1 nhưng việc ký là do thời điểm này vợ chồng ông bế nợ nên bị ép ký. Sau đó ông T1 bà T2 đã tự ý lấy sổ ra sang tên nên ông K1 bà Thị H không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông T1.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù phía bị đơn không thừa nhận việc mình đã chuyển nhượng diện tích đất 9.344,3m² cho ông T1 bà T2 từ năm 2008 nhưng lại thừa nhận mình có giao cho ông T1 bà T2 quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay (BL 295) và tại Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 07/4/2008 hai bên có ghi nội dung: “Tôi tên *Điều K1* sinh năm 1976 vợ *Thị Hồng* tôi có sang nhượng cho vợ chồng ông *Phan Văn T1*...mảnh đất rẫy tại thôn H...với giá tiền là (70.000.000) bằng chữ (bảy mươi triệu đồng chẵn)...” mà không có nội dung nào thể hiện việc ông K1 bà Thị Hồng G đất rẫy cho ông T1 bà T2 khai thác hoa lợi để khấu trừ số nợ 70.000.000 đồng như phía bị đơn trình bày. Như vậy, trình bày của bị đơn là mâu thuẫn. Hơn nữa, bị đơn cho rằng mình bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng lại không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng. Việc ông Điều K2 và bà Thị H vay tiền của ông Võ Văn D, bà Vũ Thị K là hợp đồng vay tài sản không có tài sản bảo đảm. Tại thời điểm ông T1 bà T2 viết giấy tay nhận chuyển nhượng đất năm 2008 cũng như tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C2 thì ông K2 và bà Thị H chưa có bất kỳ bản án, quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố ông bà phải thi hành nghĩa vụ trả tiền cho cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào; không bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, phong tỏa thửa đất trên để thực hiện các nghĩa vụ dân sự có liên quan nên không có cơ sở khẳng định việc ông K2 bà Thị H chuyển nhượng đất cho ông T1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông D bà K. Vì vậy, có căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất được ký kết ngày 27/6/2019 giữa ông K2 bà Thị H và ông T1 là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật cả về hình thức và nội dung.

[7] Xét, khi đánh giá về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy sang nhượng tay lập vào ngày 07/4/2008 và nhận định về tính hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 2949 như sau: “*mặc dù đã thực hiện xong hợp đồng chứng thực tại Văn phòng công chứng, tuy nhiên chưa được đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Đối chiếu quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”* (BL 289) để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 2949 vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của ông D bà K, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 62 có diện tích 9.344,3m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, B, Bình Phước nhằm đảm bảo nghĩa vụ thi hành số tiền 200.000.000đồng cho ông D bà K là chưa chính xác. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện đúng hình thức và nội dung; các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình là giao nhận tiền và giao nhận đất nên hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng. Điều 503 của Bộ luật dân sự quy định như trích dẫn trên được hiểu là: ông T1 là chủ sử dụng đất khi việc chuyển nhượng trên được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai chứ không có nghĩa hợp đồng chuyển nhượng mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được coi là vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[8] Từ những nhận định trên thấy rằng kháng cáo của ông T1 bà T2 là có căn cứ, được chấp nhận. Cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 2949 và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 00 với diện tích 9.344,3m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về việc buộc ông K2 bà Thị H phải liên đới chịu 10.000.000 đồng; các đương sự khác không ai phải chịu.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của ông T1 bà T2 được chấp nhận nên ông bà không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ các điều 463, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 95, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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,

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn cụ thể: vợ chồng ông Điều K1, bà Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Vũ Thị K số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) từ các tài liệu là “Giấy vay nợ” ghi ngày 21/4/2019 giữa người cho vay bà Vũ Thị K, ông Võ Văn D và giấy “Hợp đồng vay tiền” ghi ngày 25/12/2008 giữa bên cho vay tiền bà Vũ Thị K, bên vay tiền Điều K1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2;

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều K1, bà Thị H và ông Phan Văn T1 được Văn phòng C2, địa chỉ khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước công chứng số 2949 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 27/6/2019 đối với thửa đất số 62, diện tích 9.344,3m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước - đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 425424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00042 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/9/2008 cho ông Điều K1 và bà Thị H.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước về việc phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 62, diện tích 9.344,3m², tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Điều K1 và bà Thị H phải liên đới chịu với số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng; hoàn trả cho bà Vũ Thị K số tiền 19.200.000 (mười chín triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009517 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng;

Ông Phan Văn Tuấn T1, bà Phạm Thị T2 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho ông T1, bà T2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000397, ngày 25/4/2022.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Văn T1, bà Phạm Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông T1, bà T2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng

đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009320 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng .

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị của có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Bù Đăng;
- TAND huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi