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

Bản án số: 406/2024/DS-PT
Ngày 12 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên– Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 322/2024/QĐ-PT ngày 24/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 341/2024/QĐ-PT ngày 11/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2024/QĐ-PT ngày 29/7/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ: số F, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim S, sinh năm 1984; địa chỉ: số D đường B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P1, là Luật sư Văn phòng luật sư D và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Mạc Ngọc L, sinh năm 1969, đã chết ngày 28/7/2021.

Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944;

2. Bà Lê Lan Quỳnh N, sinh năm 1997;

3. Bà Lê Lan Như Q, sinh năm 1999;

4. Ông Lê Thịnh Đ, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: số G Quốc lộ A, tổ I, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C, bà N, bà Q và ông Đ: Ông Nguyễn Văn G; địa chỉ: số C, đường C, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2023), có mặt.

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

1. Ông Phạm Đức V, sinh năm 1969;

2. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: số E, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, ông V, bà T có yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Lê Ngọc Q1, sinh năm 1959;

4. Bà Lê Thị Ngọc T1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, ông Q1 có mặt, bà T1 vắng mặt.

5. Ông Huỳnh Xuân P2, sinh năm 1963;

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: số D Quốc lộ A, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P2, bà N1: Ông Nguyễn Văn G; địa chỉ: số C, đường C, phường G, thành phố T, tỉnh Long An là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2023), có mặt.

7. Bà Lương Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: số F, tổ F, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

8. Ngân hàng TMCP Đ1; trụ sở: số B đường N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Nhật T2, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Tấn Vĩnh P3; địa chỉ: lầu B, số B đường L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

9. Bà Phạm Thị Diễm H1, sinh năm 1993;

10. Ông Trần Ngọc Hoàng T3, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: số E khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Trường mầm non T6; địa chỉ: số B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Mạc Ngọc L, sinh năm 1969; địa chỉ: 2 Khu phố B, phường A, Thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo pháp luật (đã chết).

Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944;

2. Bà Lê Lan Quỳnh N, sinh năm 1997;

3. Bà Lê Lan Như Q, sinh năm 1999;

4. Ông Lê Thịnh Đ, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: số G Quốc lộ A, tổ I, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà C, bà N, bà Q, ông Đ đều vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, ông Lê Ngọc Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2014, các lời khai trong quá trình tố tụng, và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Thị Kim S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P1 thống nhất trình bày:

Ông Ngô Văn P là em ruột của bà Ngô Thị Tuyết . Năm 2013, thông qua bà T và ông Phạm Đức V, ông P biết bà Mạc Ngọc L có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 thổ cư với giá 2.700.000.000 đồng thuộc thửa đất số 547 và 548, tờ bản đồ số 08 tọa lạc phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương) được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2000 cho bà Mạc Ngọc L. Sau khi thỏa thuận, ông P và bà L thống nhất chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng, hai bên sẽ tiến hành giao nhận tiền ngay sau khi các bên ký kết chuyển nhượng và bà L có nghĩa vụ sang tên cho ông P theo quy định pháp luật. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng, ngày 25/4/2013, ông P đến nhà của ông Lê Ngọc Q1 và được ông Q1 giao 1.500.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng mảnh đất trên. Số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại là tiền của ông P.

Ngày 05/05/2013, bà Mạc Ngọc L ký chuyển nhượng cho ông P "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" có ông Phạm Đức V cùng bà Ngô Thị T làm chứng. Trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, vì chờ bà L quá lâu và có hẹn nên ông P đã giao đủ tiền chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng cho bà Ngô Thị T để bà T giao lại cho bà L sau khi bà L ký chuyển nhượng. Sau đó, bà T, ông V có giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông P. Ngoài những nội dung nêu trên được thể hiện trong hợp đồng thì giữa ông P và bà L còn thỏa thuận việc ông P tạo điều kiện cho bà L mượn lại diện tích đất trên để làm sân trường, bà L có nghĩa vụ bàn giao đất cho ông P vào ngày 01/6/2016. Nếu đến ngày bàn giao bà L có như cầu chuộc lại đất thì ông P cho bà L chuộc lại với sự thỏa thuận của hai bên. Việc tạo điều kiện cho bà L tiếp tục sử dụng diện tích đất này là vì mục đích tạo điều kiện cho ông V với bà T có thêm thu nhập từ việc giao thực phẩm cho bà L (người đại diện hợp pháp của trường mầm non T6), ông P không được lợi gì cả. Hai bên ký kết hợp đồng bằng giấy tay, có chữ ký của ông P, bà L và có cả con dấu của trường mầm non T6 (con dấu của trường chỉ để làm tin) chứ giao dịch này chỉ giữa cá nhân ông P với bà L. Sau đó ông P đề nghị bà L ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng đúng quy định của pháp luật nhưng bà L không đồng ý. Ông P cùng ông Q1 nhiều lần đến nhà bà L yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng bà L không trả.

Ngày 22/12/2014, ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Mạc Ngọc L thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng và hủy Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/5/2013 giữa ông P với bà L. Tại Bản án sơ thẩm số 25/2015/DS-ST ngày 25/5/2015, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) buộc bà Mạc Ngọc L phải trả cho ông P số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà Mạc Ngọc L kháng cáo đối với bản án trên. Theo Bản án phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/8/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên bà L trả cho ông P và ông Q1 số tiền là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.553.000.000 đồng. Ông Q1, đại diện theo ủy quyền của ông P, đã nhận tại cơ quan thi hành án dân sự bằng việc bà N1 em của bà L trả thay thông qua sang nhượng cho ông Q1 thửa đất ở xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Ông Q1 đã sang nhượng cho bà Phạm Thị Diễm H1, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Theo quyết định Giám đốc thẩm số 31/2020/DS-GĐT ngày 06/03/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/08/2016 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2015/DS-ST ngày 25/05/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An.

Ông P xác định, bà L đã trả được 1.200.000.000 đồng trong tổng số tiền 2.500.000.000 đồng. Nay ông P yêu cầu: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mạc Ngọc L là bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng.

- Theo lời khai trong quá trình tố tụng, tại bản tự khai ngày 05/12/2023, và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Nguyễn Văn G trình bày: Bị đơn xác định "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013" giữa ông P và bà L là giả tạo, không có thật. Bị đơn xác định chữ ký trong "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất năm 2013" là của bà Mạc Ngọc L. Tuy nhiên, bà L bị ép buộc nên phải ký. Bà L không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà L không nhận số tiền 2.500.000.000 đồng của ông P.

Từ năm 2011 đến năm 2014, bà L có mua bán thức ăn với ông V và bà T cho Trường mầm non T6 do bà L làm chủ. Bà L có nợ bà T và ông V từ việc mua bán thức ăn và tiền nợ hụi là 700.000.000 đồng. Vì vậy, bà T và ông V đã hù dọa bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, nếu không bà T sẽ gây rối ảnh hưởng đến hoạt động của trường T6. Theo bà L khai, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt ông P. Bà L ký tên hợp đồng rồi đưa cho bà T. Lúc đó, ông P chưa ký tên. Sau đó, bà T đưa lại cho bà L một bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì bị ép buộc ký nên bà L ký để bà T đỡ hăm dọa, quậy phá. Việc bà T hăm dọa được người đại diện theo ủy quyền của ông P thừa nhận tại phiên tòa. Thời điểm năm 2017, do bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật nên bà L phải thi hành, nếu không tự nguyện thi hành thì sẽ bị cưỡng chế. Nên bà L phải tự nguyện thi hành án để không bị cưỡng chế. Nay bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của thi hành án, buộc ông P phải trả lại cho bà N1 và ông P2 quyền sử dụng đất diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 23 tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Với tư cách là đại diện cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông G có ý kiến: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/5/2013 giữa ông Ngô Văn P và bà Mạc Ngọc L. Không chấp nhận yêu cầu buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Mạc Ngọc L là bà Nguyễn Thị C, chị Lê Lan Quỳnh N, chị Lê Lan Như Q và anh Lê Thịnh Đ phải trả 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc thi hành án: Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho bà Mạc Ngọc L 30.200.000đ (ba mươi triệu hai trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Tại văn bản ngày 06/6/2023 và tại phiên tòa ông Lê Ngọc Q1 ông trình bày:

Ông Q1 biết thông tin ông P muốn mua đất của bà Mạc Ngọc L với diện tích 300m^2, ngang 10m, dài 30m có vị trí tại nằm trong khuôn viên Trường mầm non T6 với mức giá là 2.700.000.000 đồng. Ông Q1 cùng ông P đi xem đất nhiều lần. Sau cùng ông P và bà L thỏa thuận được với nhau với mức giá 2.500.000.000 đồng. Ngày 25/4/2013, ông Q1 có thỏa thuận với ông P cùng nhau mua đất bà L, ông Q1 góp 1.500.000.000 đồng, ông P góp 1.000.000.000 đồng, ông Q1 đồng ý để cho ông P đứng tên. Ông P thừa nhận có nhận ông Q1 số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau đó, ông P và bà L có thỏa thuận giao dịch mua bán đất. Nội dung thỏa thuận mua bán đất được thể hiện tại "Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/5/2013. Sau khi ký hợp đồng và được biết đất này đã được bà Mạc Ngọc L thế chấp tại ngân hàng nên không ký hợp đồng chuyển cho ông P tại văn phòng công chứng. Ông Q1 và ông P đã nhiều lần đến nhà bà L và tại Trường mẫu giáo mầm non tư thục Hạnh Phúc thị xã T6 (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà L nhiều lần hứa hẹn trả nhưng không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm lần 1, bà L tiếp tục gọi điện, gặp gỡ ông P và ông Q1 để thương lượng giải quyết nhưng không thành. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo Bản án số 167/2016/DS-PT ngày 12/8/2016, ông P đã nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng. Nay trong vụ án này, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L thanh toán cho ông P số tiền là 1.300.000.000 đồng. Ông Q1 khẳng định toàn bộ lời khai từ khi ông P nộp đơn khởi kiện đến thời điểm này đều là sự thật, không khai gian dối, ông góp tiền mua đất chung với ông P nhưng việc giải quyết số tiền góp chung ông Q1 và ông P sẽ tự giải quyết, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do vậy, ông Q1 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng.

- Bà T trình bày:

Bà T là chị gái ruột của Ngô Văn P. Năm 2013, bà T có làm ăn cung cấp thực phẩm cho Trường mầm non T6 do bà Mạc Ngọc L làm chủ. Khi đó bà L nói với chồng bà T muốn bán mảnh đất nằm trong khuôn viên trường giá 2.500.000.000 đồng, ngang 10m, dài 30m tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông V có nói với bà T việc bà L muốn bán đất nên bà T giới thiệu với ông P mua đất của bà L. Việc thỏa thuận mua bán đất với bà L là có bà T, ông P và ông V cùng thỏa thuận. Vợ chồng bà T giao tiền cho bà L là 2.500.000.000 đồng tại nhà bà T, khoản tiền này là do ông P giao cho vợ chồng bà T.

Ngày 05/5/2013, bà L nói bà T hẹn ông P tầm khoảng 11 giờ - 12 giờ trưa có mặt tại nhà bà T để ký thỏa thuận việc mua bán. Tuy nhiên, bà L không xuống theo thỏa thuận. Khoảng 13 giờ hay hơn 13 giờ thì ông P đi công việc. Sau khi ông P đi khoảng 30 phút thì bà L mới xuống. Khi đó bà Ngô Thị T giao tiền cho bà L. "Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013" bà L là người làm, đánh máy đưa xuống cho vợ chồng bà T. Sau khi nhận tiền xong thì bà L ký tên. Vợ chồng bà T ký tên người làm chứng ngay lúc bà L ký tên. Ông P chưa ký tên. Chiều tối, ông P về nhà bà T thì bà T đưa cho ông P hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất để ông P ký tên. Ngay lúc đó, ông P ký tên luôn tại nhà bà T trước mặt bà T và ông Phạm Đức V. Khi giao tiền

cho bà L không có ai làm chứng, chỉ có vợ chồng bà T với bà L. Số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của ông P, không liên quan gì đến vợ chồng bà T. Số tiền 2.500.000.000 đồng không liên quan gì các khoản nợ vay, nợ hụi, nợ tiền hàng giữa vợ chồng bà T với bà L. Tại văn bản ngày 20/9/2022, bà T trình bày: ngày 05/5/2013, ông P đem theo 2.500.000.000 đồng cùng vợ chồng bà T đến trường mầm non T6. Do bà L bận dạy học sinh nên ông P không chờ được. Ông P đưa tiền cho vợ chồng bà T. Bà L là người soạn thảo hợp đồng tại trường mầm non T6 và ký trước mặt vợ chồng bà T. Sau khi bà L ký xong, vợ chồng bà T bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L và cầm hai hợp đồng về đưa cho ông P.

- Ông Phạm Đức V trình bày:

Ông V là anh rể của ông Ngô Văn P. Năm 2013, ông V có làm ăn cung cấp thực phẩm cho Trường mầm non T6 do bà Mạc Ngọc L làm chủ. Khi đó bà L nói với ông V muốn bán mảnh đất nằm trong khuôn viên trường giá 2.500.000.000 đồng, ngang 10m, dài 30m tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông V nói với bà T việc bà L muốn bán đất nên bà T giới thiệu với ông P mua đất của bà L. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà L với ông P, ông V không chứng kiến sự thoả thuận. Khi mua bán thì ông V có chứng kiến. Vợ chồng ông V giao tiền cho bà L là 2.500.000.000 đồng tại nhà ông V, khoản tiền này là do ông P giao cho vợ chồng ông V.

Ngày 05/5/2013, bà L nói bà T hẹn ông P tầm khoảng 10 giờ có mặt tại nhà ông V để ký thỏa thuận việc mua bán. Tuy nhiên, bà L không xuống theo thỏa thuận. Khoảng 13 giờ, bà L mới xuống. Khi đó, bà Ngô Thị T giao tiền cho bà L lúc 13 giờ. "Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/5/2013 bà L là người làm, đánh máy đưa xuống cho vợ chồng ông V. Sau khi nhận tiền xong thì bà L ký tên. Vợ chồng ông V ký tên người làm chứng ngay lúc bà L ký tên. Ông P chưa ký tên. Chiều tối, ông V có đem hợp đồng sang nhà ông P, lúc đó ông P chưa ký tên, giao hợp đồng xong thì ông V về. Ông P ký tên lúc nào thì ông V không biết. Khi giao tiền cho bà L không có ai làm chứng, chỉ có vợ chồng bà T với bà L. Số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của P, không liên quan gì đến vợ chồng ông V. Số tiền 2.500.000.000 đồng không liên quan gì các khoản nợ vay, nợ hụi, nợ tiền hàng giữa vợ chồng ông V với bà L. Tại văn bản ngày 20/9/2022, ông V trình bày: ngày 05/5/203, ông P đem theo 2.500.000.000 đồng cùng vợ chồng ông V đến trường mầm non T6. Do bà L bận dạy học sinh nên ông P không chờ được. Ông P đưa tiền cho vợ chồng ông V. Bà L là người soạn thảo hợp đồng tại trường mầm non T6 và ký trước mặt vợ chồng ông V. Sau khi bà L ký xong, vợ chồng ông V bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L và cầm hai hợp đồng về đưa cho ông P.

Tại văn bản ngày 22/8/2023 ông V và bà T trình bày:

Vào năm 2013, ông Ngô Văn P có nhận chuyển nhượng từ bà Mạc Ngọc L một mảnh đất có diện tích 300m^2 (ba trăm mét vuông) thổ cư thuộc thửa đất số 547, 548, tờ bản đồ địa chính số 08 tại phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Khi mua mảnh đất này, ông P và ông Lê Ngọc Q1 thỏa thuận góp tiền mau chung, sau đó cho ông P đứng tên đại diện nhận chuyển nhượng từ bà Mạc Ngọc L.

Trước ngày 05/05/2013 (ông V, bà T không nhớ rõ cụ thể ngày nào), hai bên hẹn nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giao nhận đủ số tiền

chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng tại Trường mầm non T6. Vợ chồng ông V cùng ông P mang tiền đến trường mầm non Hạnh Phúc chờ bà L. Tuy nhiên, bà L đang bận dạy học không gặp ông V, bà T ngay được. Do có hẹn nên ông P không chờ được bà L nên đã giao lại số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông V, bà T nhờ vợ chồng ông V, bà T giao tiền cho bà L. Sau đó ông V, bà T hẹn lại bà L ngày khác làm việc và cùng thống nhất, bà Mạc Ngọc L soạn hợp đồng chuyển nhượng và đến nhà riêng của vợ chồng ông V, bà T tại E, Khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để ký kết hợp đồng và giao tiền ngay khi bà L ký tên vào Hợp đồng bán đất cho ông Ngô Văn P. Đến ngày 05/05/2013, do chờ bà L quá lâu vẫn chưa đến, ông P đi công việc. Đến đầu giờ chiều ngày 05/05/2013, bà Mạc Ngọc L mới đến và đưa bản hợp đồng sang nhượng đất do bà L soạn sẵn và đã đóng trước dấu Trường mầm non T6 vào bản hợp đồng này. Do tin tưởng bà L và cũng đang làm ăn với nhau nên ông V, bà T chỉ đọc nội dung bà L xác nhận trong hợp đồng này là đã nhận đủ tiền, còn các nội dung khác bà L viết gì ông V, bà T cũng không quan tâm.

Sau khi bà L ký xong, ông V, bà T bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L và cầm hai hợp đồng về cho ông P ký vào hợp đồng. Sau khi ông P ký xong, hôm sau ông V, bà T giao hàng hoá cho bà L thì giao cho bà L 01 bản chính.

Ông V, bà T có bàn giao lại bản chính hợp đồng sang nhượng có chữ ký của bà L cho ông Ngô Văn P. Khi ông P đến Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã D để hỏi thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì tại đây giải thích là hợp đồng phải công chứng mới làm thủ tục được. Nhưng việc bà L ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông P chỉ là hợp đồng ký viết tay nên không sang tên được cho ông P.

Ông P đã đề nghị bà Mạc Ngọc L ra văn phòng công chứng để ký kết thực hiện đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng bà L không đồng ý. Khi ông Q1 và ông P tìm hiểu thì mảnh đất này bà Mạc Ngọc L đang thế chấp tại ngân hàng bà L không có tiền để thanh toán rút giấy chứng nhận, xoá thế chấp để ký hợp đồng chuyển cho ông P tại văn phòng công chứng. Ông P và ông Q1 đã nhiều lần đến nhà yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng bà L hứa hẹn rất nhiều lần, đưa anh em trong gia đình (ông T4, bà N1, ông P2) gặp để hứa hẹn trả lại tiền cho ông Q1 và ông P.

Ngày 22/12/2014, ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Mạc Ngọc L thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/05/2013 đối với diện tích 300m^2 thuộc hai thửa đất số 547, 548, tờ bản đồ địa chính số 08 tọa lạc tại phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A thành phố D tỉnh Bình Dương) được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2000. Ngày 25/05/2015, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An xét xử buộc bà Mạc Ngọc L phải trả cho ông P số tiền 2.500.000.000 đồng theo Bản án sơ thẩm số 25/2015/DS-ST.

Bà Mạc Ngọc L kháng cáo đối với bản án trên. Theo Bản án phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/08/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên bà L trả cho ông P và ông Q1 số tiền gốc và tiền lãi là 1.553.000.000 đồng. Số tiền này, ông Q1 đại diện theo ủy quyền của ông P đã nhận tại cơ quan thi hành án.

Số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng chưa được hoàn trả lại.

Vì vậy, nay ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Mạc Ngọc L thanh toán cho ông P số tiền 1.300.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/05/2013. Ông V, bà T hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Ngô Văn P.

- Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn P4 và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 là ông Nguyễn Văn G trình bày: Vợ chồng bà N1 và ông P4 là người đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 23 loại đất cây hàng năm khác tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 301695 ngày 05/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 679/QĐ ngày 18/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An buộc bà Mạc Ngọc L phải trả cho ông Ngô Văn P số tiền 1.553.100.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tại biên bản thoả thuận thi hành án, bà N1 đưa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 23 loại đất cây hàng năm khác tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Q1 (là người đại diện theo uỷ quyền của ông P) để trả nợ thay cho bà L số tiền 1.600.000.000 đồng. Trên cơ sở của biên bản thoả thuận thi hành án, bà N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q1 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3479 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017.

Nay bà N1 và ông P4 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu của thi hành án: Buộc ông Ngô Văn P phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và ông Huỳnh Văn P4 số tiền 1.600.000.000 đồng mà bà N1 và ông P4 đứng ra trả thay cho bà Mạc Ngọc L (thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 605,0 m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 23 loại đất trồng cây hàng năm khác tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai).

Về việc quản lý Trường mầm non T6, bà N1 ông P4 có ý kiến như sau: Sau khi bà L mất, bà C đã lớn tuổi, các con bà L bận đi làm và còn đi học nên không có thời gian để quản lý, ông P4, bà N1 đã tiếp quản Trường mầm non T6. Ông P4, bà N1 đã liên hệ Phòng Giáo dục thành phố D để làm thủ tục thay thế bà N1, ông P4 quản lý thì được Phòng Giáo dục hướng dẫn làm bản cam kết với nội dung như sau: Ông P4, bà N1 cam kết thực hiện những quy định của ngành và các điều lệ của T5 mầm non, thực hiện tốt những công việc thuộc mầm non phù hợp với các ban ngành ở địa phương, thực hiện tốt những quy định theo yêu cầu. Bà N1 và ông P4 nhận thấy Trường mầm non T6 không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông Ngô Văn P và bà Mạc Ngọc L.

- Bà Phạm Thị Diễm H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, đồng thời bảo lưu toàn bộ lời trình bày từ trước đến nay tại Tòa án, cụ thể: Bà H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc Q1 và bà Lê Thị Ngọc T1 thửa đất có diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc Q1 và vợ của ông Q1 với bà H1 là hợp pháp. Bà H1 đã sử dụng ổn định từ lúc đó đến nay.

Việc Tòa án đưa thửa đất bà H1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Lê Ngọc Q1 và đang sử dụng vào hồ sơ giải quyết vụ án đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1. Do đó, bà H1 không đồng ý với yêu cầu đưa tài sản là thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai vào quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vì bà H1 không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn P và bà Mạc Ngọc L.

- Ông Trần Ngọc Hoàng T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại văn bản ngày 22/8/2023, ông T3 trình bày:

Ngày 07/9/2017, ông T3 và vợ ông là bà Phạm Thị Diễm H1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc Q1 và bà Lê Thị Ngọc t đất số 356, tờ bản đồ số 23, có diện tích 605㎡, toạ lạc tại xã P huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Thửa đất này bà H1 đã mua bằng tài sản riêng của mình, sau khi nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định từ lúc đó tới giờ. Tuy nhiên, khi vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Ngô Văn P và bị đơn là bà Mạc Ngọc L được Toà án thụ lý, ông T3 được Toà án thànhh phố D, tỉnh Bình Dương yêu cầu phải cung cấp thông tin và đưa tài sản vào việc giải quyết vụ án. Ông T3 có ý kiến như sau: số tiền mà bà H1 bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, có diện tích 605 m^2 tại xã P huyện V, tỉnh Đồng Nai từ vợ chồng ông Lê Ngọc Q1 là từ tài sản riêng của bà H1, ông T3 không có công sức đóng góp trong tài sản này, đây được xác định là tài sản riêng của vợ tôi trong thời kỳ hôn nhân. Nên việc Toà án đưa ông T3 vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng bản chất. Vì vậy, ông T3 không có ý kiến đối với số tiền này cũng như trong vụ án này, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản ngày 01/11/2023, bà Lê Thị Ngọc T1 trình bày:

Ngày 07/9/2021, vợ chồng bà T1, ông Q1 chuyển nhượng thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, có diện tích 605 m^2 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà H1 vì lý do hai người là vợ chồng nên bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Thửa đất này ông Q1 đã mua bằng tài sản riêng của mình, tuy nhiên, khi vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Ngô Văn P và bị đơn là bà Mạc Ngọc L được Toà án thụ lý, bà T1 được Toà án thành phố D, tỉnh Bình Dương yêu cầu phải cung cấp thông tin và đưa tài sản vào việc giải quyết vụ án. Bà T1 khẳng định số tiền mà ông Q1 bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, có diện tích 605 ㎡, toạ lạc tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai là từ tài sản riêng của ông Q1, bà T1 không có công sức đóng góp trong tài sản này, đây được xác định là tài sản riêng của ông Q1 trong thời kỳ hôn nhân.Vì vậy, bà không có ý kiến gì đối với số tiền này cũng như trong vụ án này, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Lương Thị H có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại văn bản ngày 22/8/2023 bà trình bày: Chồng bà H là ông Ngô Văn P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 547 và 548, tờ bản đồ địa chính số 08 tại phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương từ bà Mạc Ngọc L. Tổng số tiền chuyển nhường là 2.500.000.000 đồng. Trong đó, 1.000.000.000 đồng là tiền của ông P và 1.500.000.000 đồng là tiền của ông Lê Ngọc Q1.

Số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông P bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất 547 và 548, tờ bản đồ địa chính số 08 toạ lạc tại phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương là từ tài sản riêng của ông P, không có sự đóng góp của bà H. Vì vậy, bà H không có ý kiến đối với số tiền này cũng như trong vụ án này, đề nghị Toà án gải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của của Ngân hàng TMCP Đ1 ông Nguyễn Tấn Vĩnh P3 và Nguyễn Nhật T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 28/8/2023 ông T2 trình bày:

Ngày 14/5/2011, bà Mạc Ngọc L cùng Ngân hàng TMCP P5, (nay là Ngân hàng TMCP Đ1 – P6) Chi nhánh H4 đã cũng ký kết Hợp đồng tín dụng số 0205/2011/HĐTD-CN.BH ("Hợp đồng tín dụng").

Để bảo đảm cho khoản vay, ngày 14/5/2011 bà Mạc Ngọc L đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ là 02 bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 0205/2011/HDTC-CN.HCM.BH, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 01: địa chỉ: xã A, huyện D (nay phường A, là thành phố D), tỉnh Bình Dương; số thửa đất: 547, 548 thuộc tờ bản đồ số 08; diện tích sử dụng: 2658 m^2; mục đích sử dụng: 2033 m^2 : LNQ; 300 m2: ONT; 325 m2: HLĐB; thời hạn sử dụng: LNQ: 11/2009; ONT: lâu dài; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 062738; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 43 QSDD/HTD AB ngày cấp 18/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Văn B và đã thay đổi người đứng tên là bà Mạc Ngọc L.

Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai: địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 547, 548; diện tích: 2.658 m2; kết cấu: mái BTCT, vách gạch, nền gạch, cột, móng, sản, bằng BTCT; số tầng: 03; theo giấy phép xây dựng số 20/GPXD, do UBND huyện D (nay là TP D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Mạc Ngọc L ngày 30/03/2009.

- Quyền sử dụng đất 02: địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương; số thửa đất: 2360 thuộc tờ bản đồ số 08; diện tích sử dụng chung:100 m^2; mục đích sử dụng: 70 m^2: đất T, 30 m^2: HLĐB; thời hạn sử dụng: 11/2049; nguồn gốc sử dụng đất: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 182180; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H 1955 ngày cấp 14/4/2006 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị H2 làm chủ sử dụng hợp pháp và đã chuyển nhượng cho bà Mạc Ngọc L theo cập nhật thay đổi ngày 27/3/2009. Tài sản thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Ý kiến của P6 như sau: Về việc tranh chấp theo nội dung vụ án thụ lý số 203/2023/TB-TLVA ngày 19 tháng 05 năm 2023, nguyên đơn yêu cầu bà Mạc Ngọc L thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng P6 không có ý kiến.

Về yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/05/2013 giữa ông Ngô Văn P với bị đơn bà Mạc Ngọc L có liên quan đến thửa đất số 547 và 548, tờ bản đồ số 08 tọa lạc phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương) P6 không có ý kiến. Tuy nhiên, hiện tại 02 thửa đất trên đang được thế chấp hợp pháp tại P6 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, mọi vấn đề phát sinh của vụ án liên quan đến 02 thửa đất nêu trên nếu có ảnh hưởng đến quyền lợi của P6 thì phải được sự đồng ý của P6. Đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0205/2011/HĐTD-CN.BII ngày 14/05/2011 PVcomBak đã khởi kiện bà Mạc Ngọc L tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và đã thụ lý giải quyết. P6 cũng đã yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của P6.

- Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường mầm non T6 là bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại tường trình họ trình bày:

Sau khi bà Mạc Ngọc L mất, bà C đã lớn tuổi, các con bà L bận đi làm và đi học không có thời gian để quản lý, nên giao cho ông Huỳnh Văn P4 và bà Nguyễn Thị Ngọc

N1 quản lý Trường mầm non T6. Bà N1 đã liên hệ Phòng Giáo dục Thành phố D để làm thủ tục quản lý và đã được phòng giáo dục hướng dẫn làm bản cam kết tiếp quản trường mầm non. Bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ nhận thấy Trường mầm non T6 không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa ông Ngô Văn P và bà Mạc Ngọc L. Nên bà C, bà N, bà Q và ông Đ đề nghị Tòa án không đưa trường mầm non vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023:* Hiện trạng thửa đất 356 tờ bản đồ số 23 toạ lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai là đất trống, không có xây dựng tài sản và cây lâu năm.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023:* Hiện trạng diện tích đất theo "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" thuộc một phần thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 43/QSDĐ/HTD-AB ngày 18/01/2000. Phần đất này, trước đây làm quán cà phê nhưng bà L đã tháo dỡ, bà L đã xây dựng căn nhà ở riêng lẻ loại một tầng tường xây sơn nước, mái tôn, nền gạch men, cửa sắt diện tích khoảng 100m^2. Ngoài ra còn có hàng rào xây tô sơn nước+khung sắt+lưới sắt diện tích 48m^2, 01 cây khế, 01 cây thala, 01 cây bàng, 01 cây bơ thái. Do nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại số tiền mà bị đơn đã nhận sau khi thực hiện việc chuyển nhượng (trừ đi số tiền ông P đã nhận 1.200.000.000 đồng) là 1.300.000.000 đồng, vì vậy nguyên đơn không yêu cầu Toà án tiến hành đo đạc và định giá diện tích đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn P với bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ (là người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Mạc Ngọc L) về việc tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013 giữa ông Ngô Văn P với bà Mạc Ngọc L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn P với bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ (người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Mạc Ngọc L) về việc bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Quỳnh N, bà Lê Lan Như Q và ông Lê Thịnh Đ phải trả số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Ngô Văn P.

2. Ông Ngô Văn P có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và ông Huỳnh Văn P4 số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/3/2024, nguyên đơn ông Ngô Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 12/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 12/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Q1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, ông Lê Ngọc Q1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, ông Lê Ngọc Q1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, bà Phạm Thị Diễm H1, ông Trần Ngọc Hoàng T3 có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc T1, bà Lương Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Như Q, bà Lê Lan Quỳnh N và ông Lê Thịnh Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Bà Mạc Ngọc L là bị đơn trong vụ án nhưng đã chết ngày 28/7/2021. Bà L có cha là ông Mạc Thái K (đã chết trước bà L), mẹ là Nguyễn Thị C; có chồng là ông Lê Văn B (đã chết trước bà L); có ba người con gồm bà Lê Lan Như Q, bà Lê Lan Quỳnh N và ông Lê Thịnh Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà của bà L gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Lê Lan Như Q, bà Lê Lan Quỳnh N và ông Lê Thịnh Đ là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Ngô Văn P cho rằng có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho bà L số tiền 2.500.000.000 đồng thông qua bà T, ông V. Bị đơn không thừa nhận có việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không nhận số tiền 2.500.000.000 đồng của ông P. Bị đơn thừa nhận chữ ký của bà L trong "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" nhưng không thừa nhận chữ ký trong "hợp đồng sanh nhượng" là của ông P. Lý do bà L ký tên vào "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất" là do bà T và ông V hù dọa, ép buộc nên phải ký. Ông P khẳng định ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy bị đơn không chứng minh được việc bị đơn bị ép buộc ký vào hợp đồng sanh nhượng nhưng căn cứ vào Kết luận giám định số 4403/KL - KTHS ngày 12/9/2022 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: "chữ ký dạng chữ viết đứng tên Ngô Văn P trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Ngô Văn P trên các tài liệu

mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M12 là không phải do một người viết (ký) ra". Như vậy, người ký tên trong "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013" không phải do ông Ngô Văn P ký. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà L về việc bà L không có giao dịch và ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông P.

[2.2] Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T và ông Lê Ngọc Q1 đều xác định lời khai của mình là đúng, không gian dối, mối quan hệ của những người này lại là mối quan hệ ruột thịt, thân tình nhưng lời khai có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất, cụ thể:

Về thoả thuận mua bán đất: Căn cứ vào lời khai của ông P thể hiện ông P không thoả thuận với bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ nghe bà T giới thiệu. Ông V xác định thoả thuận mua bán đất thế nào là giữa ông P với bà L, ông V không chứng kiến việc thỏa thuận, nhưng bà T lại khai khi thỏa thuận mua bán đất với bà L có ông V, bà T và ông P.

Về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông P khai bà L hẹn đến ký hợp đồng và giao tiền nên khoảng 07- 08 giờ ông P có đến nhà bà T. Bà T xác định, bà L hẹn với bà T nói với ông P đến nhà bà L lúc 11 giờ - 12 giờ. Ông V lại xác định hẹn lúc 10 giờ. Ông P xác định 10 giờ ông rời khỏi nhà bà T. Bà T xác định ông P rời khỏi nhà bà T lúc 13 giờ hay 13 giờ hơn. Như vậy, thời gian ông P đến nhà bà T để ký kết hợp đồng, đưa tiền cho bà T là không xác định được.

Về ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông V, bà T, ông P đều xác định bà L là người ký tên trước. Ông P và bà T khai chiều tối ông P về nhà bà T, bà T đưa ông P hợp đồng và ông P ký trước mặt bà T và ông V. Ông V lại xác định, chiều tối, ông V đem hợp đồng qua nhà ông P rồi ông V về, ông P chưa ký tên. Ông P ký lúc nào thì ông V không biết. Tại văn bản ngày 20/9/2022, bà T và ông V lại xác định bà L ký xong thì vợ chồng bà T đem về đưa cho ông P ký. Điều này chứng tỏ khi bà L ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn ông P chưa ký tên vào hợp đồng.

Địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại bản tự khai ngày 08/6/2022, bà T, ông V, ông P xác định hẹn bà L đến nhà bà T để ký tên. Bà T và ông V xác định bà L đến nhà bà T ký tên. Tuy nhiên, tại văn bản ngày 20/9/2022, ông V và bà T lại xác định, ngày 05/5/2013, ông P mang theo số tiền 2.500.000.000 đồng đến Trường mầm non T6. Bà L soạn thảo hợp đồng tại Trường mầm non T6 và ký tên trước mặt vợ chồng bà T. Sau khi ký xong thì vợ chồng bà T cầm hai hợp đồng về đưa cho ông P ký tên, hôm sau đem một bản cho bà L. Tại văn bản ngày 08/6/2022, ông P xác định ông chỉ ký tên một bản hợp đồng.

Về việc giao nhận tiền: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần 2, bà T xác định bà T giao tiền cho bà L sau khi ông P đi khoảng 30 phút, như vậy, có nghĩa thời gian giao tiền từ khoảng 13 giờ 30 phút đến 14 giờ. Ông V lại xác định thời gian giao tiền là 13 giờ, khi giao tiền thì ông P không có mặt. Như vậy, ông P không phải là người giao tiền cho bà L và cũng không chứng kiến việc bà T giao tiền cho bà L; thời gian giao tiền cũng xác định chỉ trong ngày 05/5/2013. Tuy nhiên, lời khai ngày 22/8/2023 của ông V bà T hiện tại thể hiện: Trước ngày 05/05/2013 (ông V, bà T không nhớ rõ cụ thể ngày nào), hai bên hẹn nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng tại Trường mầm non T6. Vợ chồng ông V cùng ông P mang tiền đến Trường mầm non T6 chờ bà

L. Tuy nhiên, bà L đang bận dạy học không gặp ông V, bà T ngay được. Sau đó, ông V, bà T thỏa thuận giao tiền vào một ngày khác, bà L trực tiếp soạn thảo hợp đồng và đến nhà bà T, ông V vào ngày 05/5/2013 để ký hợp đồng và giao tiền. Tại nhà bà T, bà T và ông V mới giao tiền cho bà L. Tuy nhiên, trong hợp đồng lại thể hiện nội dung "đã trả đủ số tiền 2tỷ500 triệu". Tại văn bản ngày 20/9/2022, bà T và ông V xác định "*Sau khi bà L ký xong, chúng tôi bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L*". Như vậy, trước khi ký hợp đồng, bà T chưa giao tiền cho bà L. Bà L ký tên hợp đồng thì chưa nhận tiền của bà T. Ông P xác định không chứng kiến việc bà T và ông V giao tiền cho bà L. Bà T và ông V cũng xác nhận, bà L không nhận tiền từ ông P. Ngoài "hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013" thì ông P không có chứng cứ nào chứng minh về việc bà L đã nhận 2.500.000.000 đồng của ông P.

Bà T, ông V, ông P xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà L soạn thảo từ nhà đem đến nhà bà T. Bà L không thừa nhận. Tại nội dung hợp đồng thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa 54-54 tờ bản đồ số 08-08, trong khi thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 547, 548 tờ bản đồ số 08. Địa chỉ thửa đất ghi trong hợp đồng là B - B - Huyện D. Trong khi đó thời điểm năm 2013, Dĩ A là thị xã D không phải là huyện D và địa chỉ đất là phường A. Bà L là chủ sử dụng đất và là người sinh sống tại D, Bình Dương thì việc soạn thảo văn bản không thể sai sót như vậy.

Như phân tích ở trên có cơ sở xác định giữa ông Ngô Văn P và bà L không thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên không tồn tại giao dịch chuyển nhượng giữa ông P và bà L. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh là người ký tên và giao tiền cho bà L do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu những người thừa kế quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phải trả số tiền 1.300.000.000 đồng vì nguyên đơn đã nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng thông qua việc bà N1, ông P4 thi hành án thay cho bà L. Trường hợp bà N1, ông P4 yêu cầu phải có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự thì "Khi xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án". Vì vậy, khi bản án bị hủy, Tòa án phải xem xét toàn bộ các vấn đề của vụ án và quyết định cả những vấn đề liên quan đến việc thi hành án mà không bắt buộc bị đơn có yêu cầu.

Tại Văn bản ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An về việc thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mạc Ngọc L đã nộp 30.200.000 đồng, còn lại 28.393.000 đồng chưa nộp. Vì vậy, cần trả lại cho bà Mạc Ngọc L 30.200.000 đồng.

Về nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Văn P 1.553.100.000 đồng. Bà L, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và ông Q1 (đại diện cho ông P) thỏa thuận, bà N1 đồng ý đưa tài sản của mình là quyền sử dụng đất diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23 tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai để cấn trừ nợ cho bà L. Bà N1, ông P4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q1 để cấn trừ khoản thi hành án gồm tiền nợ và lãi phát sinh là 1.600.000.000 đồng. Sau khi ông Q1 được cơ quan nhà nước cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 và bà H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H3 nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q1 là ngay tình. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà H3, bị đơn, bà N1, ông P4 yêu cầu ông P phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 605m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 23 toạ lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai là 1.600.000.000 đồng cho bà N1 và ông P4 là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành theo Bản án số 167/2016/DS-PT ngày 12 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương buộc ông Ngô Văn P có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và ông Huỳnh Văn P4 số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng là đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, ông Lê Ngọc Q1 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Lê Ngọc Q1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T, ông Lê Ngọc Q1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004514 ngày 07/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 600.000 đồng (sáu

trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004526 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Ngọc Q1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ