

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 257/2024/DS-ST

Ngày 22-08-2024

V/v về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Hà.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Phạm Anh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 8 và 22 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 438/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số: 308/2024/QĐST -DS ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Số 99/7 đường số 10, khu phố 3, phường Linh X, thành phố T, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số 62 đường số 01, khu phố N, phường D, thành phố A, tỉnh Bình D.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 3, phường Lê Hồng P, thành phố, tỉnh H hoặc ông Lê Huỳnh Đ2, sinh năm 1996, địa chỉ: Xã Quảng T, thị xã B, tỉnh Q, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2023), ông Đ1 vắng mặt, ông Đ2 có mặt.

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 6 đường GS13, khu Đô thị thương mại dịch vụ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình D.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: 21/43 đường Huỳnh Thị T, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình D, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 99/7 đường số 10, khu phố 3, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú hiện nay: số 25/6C, hẻm 113, đường Nguyễn Thái Học, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Cháu Nguyễn Hồng S, sinh năm 2003 và cháu Nguyễn Thành Đ, sinh ngày 27/12/2007; Người đại diện hợp pháp cho cháu Sơn và Đạt là Bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Hồng L, cùng địa chỉ số 99/7 đường số 10, khu phố 3, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nơi cư trú hiện nay: số 25/6C, hẻm 113, đường Nguyễn Thái Học, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đào Công C, sinh năm 1975; thường trú: số 291, khu 8, phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1962; địa chỉ: 231/12B đường Nguyễn Duy Dương, Phường 4, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Thu S, sinh năm 1973; địa chỉ: 65/68/10/7C đường 5, tổ 8, Khu phố 2, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1983; địa chỉ: Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: 185/104/7M khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Vũ Tố N, sinh năm 1980; địa chỉ: 33/5 khu phố Đông A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Văn phòng thừa phát lại D; địa chỉ: số 02 đường B, khu trung tâm hành chính thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại Đơn khởi kiện ngày 22/07/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lê Huỳnh Đức trình bày: Bà Đặng Thị Thu Hoà có vay của bà Hoàng Thị Thu H số tiền là: 700.000.000 đồng; bà H nhận trực tiếp từ bà H1 số tiền là 500.000.000 đồng thông qua hình thức bà H1 chuyển khoản vào tài khoản của bà H, còn 200.000.000 đồng bà H1 chuyển khoản trả nợ

thay bà Hòa, mặc dù giữa hai bên không lập giấy vay tiền nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về tiền lãi, mức lãi mà bà H phải trả cho bà H1 trong 02 giờ là 50.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà H phải đảm bảo bằng một hợp đồng giả cách, bằng việc viết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 12/7/2023 giữa “*bên bán là Bà Đặng Thị Thu H và bên mua là bà Hoàng Thị Thu H đối với thửa đất số: 3957 tờ bản đồ số 3TĐH địa chỉ tại khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tổng giá bán là: 1.000.000.000 đồng, bên B đặt trước số tiền 550.000.000 đồng*” Lô đất trên do bà H đang đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng bà H chỉ đứng tên giùm bạn bà Hòa, do cần vay gấp số tiền 500.000.000 đồng của bà H1 nên bà H đã ghi hợp đồng đặt cọc trên cho bà Hương. Do bà H cũng bị các đối tượng trên mạng xã hội lừa nên hai tiếng sau khi bà H chuyển tiền cho đối tượng trên mạng thì không có tiền được trả về nên bà H không thể trả lại tiền cho bà H1 như đã hứa. Khi bà H biết được việc bị lừa và không có khả năng để trả lại tiền gốc và tiền lãi cho bà H1 thì bà H mới nói cho bà H1 biết việc quyền sử dụng đất tại thửa số: 3957 tờ bản đồ số 3TĐH địa chỉ tại khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương chỉ là do bà H đứng tên giùm bạn, hiện tại bà H cũng không còn khả năng trả lại tiền nên bà H xin bà H1 hủy hợp đồng đặt cọc vừa ký đối với phần đất trên và xin thay thế bằng nhà đất của bà H tại một phần thửa 276c tờ bản đồ số 12, có diện tích 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì bà H đồng ý.

Do đó, vào chiều ngày 13/7/2023 Bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Hồng L đã đến Văn phòng thừa phát lại D để lập Bản cam kết chuyển nhượng lại nhà đất tại một phần thửa 276c tờ bản đồ số 12, có diện tích 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bà Hoàng Thị Thu H. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng thừa phát lại D thì do bà H đang nợ bà Phạm Thị Thu S số tiền 200.000.000 đồng và đang thế chấp Vi bằng số: 276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022, Bản chính vi bằng trên đang do bà Sương giữ nên không thể ký Vi bằng. Vì vậy, để lấy được bản chính vi bằng bà H1 đã trả nợ thay bà H số tiền 200.000.000 đồng cho bà Sương. Sau khi bà Sương nhận được tiền bà Sương đã trả lại bản chính vi bằng số: 276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 thì Văn phòng thừa phát lại D đã lập Vi bằng số 450/2023/VB - TPLDA ngày 13/7/2023 giữa bà ông Linh, bà H và bà Hương. Sau khi ký xong vi bằng thì bà H1 yêu cầu bà H phải tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà với tiền thuê mỗi tháng 4.000.000 đồng, Hợp đồng thuê nhà trên cũng được ký kết vào ngày 13/7/2023.

Thực tế việc ông Linh, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà với bà H1 chỉ là giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa bà H1 và bà Hòa. Do bà H chỉ có ý định vay trong 02 (hai) giờ nên chỉ thỏa thuận lãi trong 02 giờ là 50.000.000 đồng. Sau hai tiếng bà H không trả được tiền cho bà H1 nên tiếp tục thực hiện các hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay và sẽ thương lượng chuộc nhà với bà H1 sau nên không thỏa thuận về mức lãi suất tiếp theo.

Nội dung việc trao đổi thỏa thuận về giá cả chuộc lại nhà do bà H ghi âm cũng đã được bà H1 thừa nhận đó là các cuộc gọi nói chuyện qua lại giữa bà H và bà Hương. Việc thỏa thuận chuộc lại nhà không thành là do giá chuộc nhà bà H1 đưa ra quá cao nên bà H không thể thực hiện được.

Nay nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” và “Vi bằng số 450/2023/VB - TPLDA ngày 13/7/2023” được ký kết giữa bà Hoàng Thị Thu Hương và bà Đặng Thị Thu Hoà, ông Nguyễn Hồng L vô hiệu do hợp đồng được lập để che dấu cho hợp đồng vay giữa bà H với bà Hương, bà H đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tự nguyện trả thêm tiền lãi trên số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng với mức lãi suất là 20%/năm thời gian trả lãi kể từ ngày 13/7/2023 cho đến ngày Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An xét xử sơ thẩm vụ án. Mặc dù bà H chưa giao nhà đất cho bà H1 nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà H1 phải trả lại Vi bằng số: 276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 giữa bà H và bà Sương mà bà H1 đang giữ cho bà Hòa.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Vào ngày 12/7/2023 bà Hoàng Thị Thu H có cho Bà Đặng Thị Thu H vay số tiền 500.000.000 đồng trong 02 giờ và tiền lãi trong 02 giờ trên là 50.000.000 đồng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên, qua ngày 13/7/2023 thì quan hệ vay tài sản giữa bà H và bà H1 đã chấm dứt mà thay vào đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hòa, cùng chồng là ông Linh với bà Hương. Nguyên đơn khởi kiện về hợp đồng vay tài sản nhưng không xuất trình được hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An vẫn thụ lý vụ án và xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản là không đúng về quan hệ tranh chấp.

Do bà Đặng Thị Thu Hoà có nhu cầu chuyển nhượng căn nhà có kết cấu một trệt, một lầu gắn liền trên đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, tại số 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nên bà H và ông Linh đã chuyển nhượng nhà đất nói trên lại cho bà H1 với giá chuyển nhượng là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Bà Hương đã giao tiền cho bà Hoà, nhưng bà H vẫn chưa giao nhà cho bà H1 theo thỏa thuận. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hòa, ông Linh và bà H1 được thực hiện tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Dĩ An, địa chỉ số 2, đường B Trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bằng bản cam kết do hai bên lập và vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023, việc mua bán giữa bà H1 và bà H là hoàn toàn tự nguyện và được thực hiện trước sự chứng kiến của Thừa phát lại Dĩ An. Thủ tục chuyển nhượng trên không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của luật đất đai nhưng theo quy định tại Điều 129 thì mặc dù hợp đồng giao kết không đúng về hình thức nhưng một bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này bà H1 đã thanh toán cho bà H số tiền 700.000.000 đồng (trong

đó 500.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 12/7/2023 và 200.000.000 đồng là vào ngày 13/7/2023 bà H1 đã trả nợ thay bà H cho bà Sương số tiền 200.000.000 đồng) là một bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng theo thỏa thuận. Ngoài ra, hiện nay trên địa bàn thành phố Dĩ An việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng thừa phát lại lập rất nhiều và Văn phòng thừa phát lại là tổ chức do nhà nước lập ra nên đề nghị Tòa án áp dụng tập quán pháp để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Sau khi hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng do bà H cùng gia đình vẫn chưa tìm được nơi ở mới nên bà H1 đã đồng ý cho bà H thuê lại nhà trong thời hạn 45 ngày. Nên cùng ngày 13/7/2023 giữa bà H1 và bà H lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê: 4.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng căn nhà thuê của bà H1 thì bà H đã tự ý in và gắn biển “*nhà đang tranh chấp*” để cản trở và gây ảnh hưởng đến việc bà H1 chuyển nhượng căn nhà trên, cụ thể ngày 21/07/2023 bà H1 đã nhận đặt cọc chuyển nhượng căn nhà trên 500.000.000 đồng từ bà Ngô Thị C nhưng do bà H không chịu giao nhà và khi thấy “*nhà đang tranh chấp*” bà Cường đã hủy hợp đồng và buộc bà H1 phải trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận và bồi thường cọc cho bà Cường số tiền 500.000.000 đồng. Việc làm của bà H thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Hương. Nên bà H1 đã đến gặp bà H và làm thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà gửi đến bà Hoà, trong thông báo yêu cầu bà H phải bàn giao nhà trong thời hạn 03 ngày, nhưng bà H né tránh không chịu bàn giao nhà thuê cho bà Hương, đồng thời bà H khởi kiện vô căn cứ nhằm chiếm đoạt nhà thuê và gây thiệt hại cho bà Hương.

Nay bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa bà Hoàng Thị Thu H với bà Đặng Thị Thu Hoà. Buộc bà Đặng Thị Thu Hoà bàn giao căn nhà có kết cấu một trệt một lầu gắn liền trên đất với diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và thanh toán tiền thuê nhà cho bà H1 tính từ ngày 13/7/2023 đến ngày 13/7/2024 là 48.000.000 đồng.

- Buộc bà Đặng Thị Thu Hoà phải bồi thường thiệt hại do lỗi tự ý treo biển “*nhà đang tranh chấp*” và không bàn giao nhà cho bà H1 dẫn đến bà H1 phải bồi thường cọc cho bà Cường với số tiền thiệt hại là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng L có đơn đề nghị vắng mặt tại bản tự khai ngày 23/02/2024 ông Linh trình bày: Ông Nguyễn Hồng L và bà Đặng Thị Thu Hoà là vợ chồng. Ông Linh và bà H đăng ký kết hôn tại UBND xã Bình Giã theo Giấy chứng nhận kết hôn số: 30; Quyền số: 01/99, do UBND xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06/08/1999. Hiện nay, ông Linh và bà H đang sinh sống địa chỉ số 25/6C, hẻm

113, đường Nguyễn Thái Học, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nhà đất này được ông Linh, bà H nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thu S vào năm 2022. Bản thân ông Nguyễn Hồng L không quen biết bà Hoàng Thị Thu H. Vào ngày 13/7/2023, có một số người đến nhà ông Linh gây rối yêu cầu bà H trả nợ. Lúc này ông mới biết vào ngày 12/07/2023, bà H bị một số đối tượng trên mạng xã hội lừa chuyển tiền cho những đối tượng này. Do cần tiền, bà H đã vay của bà H1 số tiền: 500.000.000 đồng và hẹn sau 02 giờ (kể từ lúc nhận được tiền vay) bà H sẽ trả lại cho bà Hương; bà H1 đồng ý cho bà H vay với điều kiện bà H phải trả khoản lãi trong 02 giờ với số tiền lãi là: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng. Tuy nhiên, sau 02 giờ, bà H đã không trả được tiền gốc và lãi như cam kết cho bà Hương. Do đó, bà H1 và các đối tượng đi cùng bà H1 đến nhà ông Linh đòi bà H trả tiền. Do không có khả năng trả lại tiền cho bà H1 nên mặc dù đang bị bại liệt ông cũng đã phải đến Văn phòng thừa phát lại D để ký “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023. Tại đây ông biết việc bà H vẫn đang vay của bà Hương số tiền 200.000.000 đồng nên bà H1 tiếp tục trả thay bà H số tiền 200.000.000 đồng.

Ông Linh xác định đã ký “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 13/07/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 là nhằm đảm bảo cho khoản vay mà bà H đã giao kết với bà Hương. Toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng bà H1 đều thực hiện với bà H ông không nhận số tiền trên nên không có nghĩa vụ phải cùng bà H trả số tiền trên cho bà Hương.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cháu Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2007; cháu Nguyễn Hồng S, sinh năm 2003; Người đại diện hợp pháp của hai cháu Đạt và Sơn là ông Nguyễn Hồng L và bà Đặng Thị Thu Hoà trình bày: hai cháu Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2007; cháu Nguyễn Hồng S, sinh năm 2003 là con của ông Nguyễn Hồng L và bà Đặng Thị Thu Hoà hiện nay đang sống cùng cha mẹ tại địa chỉ: số 25/6C, hẻm 113, đường Nguyễn Thái Học, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Với tư cách là người đại diện của hai cháu ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Linh, bà Hòa. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2024, bà Liên trình bày: Bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 2456m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thửa 276c, tờ bản đồ số 12 khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vào năm 2002 bà đã phân ra thành 27 lô để chuyển nhượng cho các hộ dân, khu đất này bà tự phân lô chưa xin chủ trương của thành phố nên chưa đủ điều kiện tách thửa, do đó bà bán giấy tay cho các hộ. Thời điểm chuyển nhượng trên đất là đất trống rồi những người mua đất tự xây dựng nhà ở nhưng hiện nay do không tách được thửa nên bà Liên vẫn là người đứng tên trên giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà không còn quản lý, sử dụng đối với toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 2456m<sup>2</sup> nêu trên. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay cho các hộ dân thì họ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà và bà đã bàn giao đủ diện tích đất cho người mua nên hiện nay bà Liên không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất nêu trên.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Đặng Thị Thu Hoà và bà Hoàng Thị Thu H thì vào ngày 29/09/2004 bà Liên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá thoả thuận chuyển nhượng là 82.080.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng cho ông Chúc diện tích đất trên là đất trống. Sau khi bà Liên ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Chúc, ông Chúc đã giao đủ tiền cho bà và bà đã giao đất cho ông Chúc đúng thoả thuận giữa hai bên. Sau này ông Chúc chuyển nhượng lại cho ai thì bà không rõ. Do bà đã chuyển nhượng và giao đất cho ông Chúc nên đối với tranh chấp giữa bà H và bà H1 không liên quan gì đến bà. Bà Liên xác định bà Liên không còn quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì đối với diện tích đất nói trên và cũng không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Đặng Thị Thu Hoà và bà Hoàng Thị Thu H. Bà cũng không biết bà H và bà H1 là ai. Do không còn quyền lợi, cũng như nghĩa vụ gì đối với phần đất trên nên đề nghị Toà án không triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Liên cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Công C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2024 ông Chúc trình bày:* Đối với nhà và đất có diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì ngày 14/3/2019 ông Chúc đã lập hợp đồng tại Văn phòng thừa phát lại D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuý Lan, bà Lan đã giao đủ tiền cho ông Chúc và ông Chúc đã giao nhà, đất cho bà Lan, do đó ông Chúc không liên quan gì đến nhà và đất tại địa chỉ trên. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuý L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại bản tự khai ngày 11/07/2024, bà Lan trình bày:* Đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn bà không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà cũng thông nhất không có ý kiến gì. Vào ngày 14/3/2019 bà có nhận chuyển nhượng từ ông Đào Công Chúc nhà đất tại một phần thửa 276c tờ bản đồ số 12 khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Thời điểm chuyển nhượng do ông Chúc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện được việc công chứng, chứng thực hợp đồng mà hai bên thực hiện tại Văn phòng thừa phát lại D thông qua Vi bằng số:214/2019/VB - TPL ngày 14/3/2019 với giá là 1.000.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Chúc đã giao đất cho bà và bà đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông Chúc. Nên giữa bà và ông Đào Công C không liên quan gì đến nhau. Đến năm 2021 thì do không còn nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Thu S, hợp đồng

chuyển nhượng giữa bà và bà Sương cũng thực hiện bằng hình thức ký vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại D, Vi bằng số 816/2021/VB - TPLDA ngày 01/11/2021. Sau khi ký hợp đồng với bà Sương thì bà Sương đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng và bà cũng đã bàn giao nhà đất cho bà Sương. Do đó nay bà không còn quyền lợi, cũng như nghĩa vụ gì đối với phần đất nói trên, bà cũng không biết bà H và bà H1 là ai nên đối với tranh chấp giữa bà H và bà H1 bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2024 bà Cường trình bày:* vào ngày 21/7/2023 bà Cường có liên hệ với bà Hoàng Thị Thu H để nhận chuyển nhượng căn nhà một trệt một lầu gắn liền trên thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, bà Cường đã đặt cọc cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền: 500.000.000 đồng. Sau đó, bà Cường phát hiện nhà mà bà H1 chuyển nhượng cho bà đang có tranh chấp, nên bà Cường đã gặp bà H1 để giải quyết và lấy lại tiền. Vào khoảng tháng 09/2023 (Bà Cường không nhớ rõ) thì bà H1 đã trả lại số tiền cọc đã nhận của bà là 500.000.000 đồng và bồi thường cọc cho bà với số tiền là 500.000.000 đồng. Bà H1 đã giao đủ số tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại cho bà nên giữa bà và bà H1 không còn liên quan gì đến nhau. Đối với tranh chấp giữa bà Đặng Thị Thu Hoà và bà Hoàng Thị Thu H thì bà Cường không biết và cũng không liên quan gì đến bà. Giữa bà và bà H1 đã giải quyết với nhau xong và đã thỏa thuận huỷ hợp đồng đặt cọc và bà H1 đã bồi thường cho bà như thỏa thuận. Do không còn quyền lợi, cũng như nghĩa vụ gì đối với căn nhà một trệt một lầu gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên tranh chấp giữa bà H và bà H1 bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu S :* Đã được đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo yêu cầu phản tố của bị đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp và yêu cầu bà Sương có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bà Sương không có ý kiến gì và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người làm chứng:*

1. *Bà Vũ Tố N có đơn xin vắng mặt, tại đơn xin vắng mặt ngày 05/7/2024 bà Nga trình bày:* Bà đã có mặt trong phiên đối chất những gì biết về vụ án bà đã trình bày tại phiên đối chất và không trình bày gì thêm.

2. *Văn phòng thừa phát lại D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại Công văn số: 7a/CV- TPL ngày 07/5/2024 ông Nguyễn Hồng Quang Trưởng Văn phòng thừa phát lại D trình bày:* Các Vi bằng số: 214/2019/VB – TPL ngày 14/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Đào Công C. Vi bằng số: 816/2021/VB – TPL ngày 01/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy L và bà Phạm Thị Thu S ; Vi bằng số: 276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 giữa Bà Đặng Thị Thu H và bà



Phạm Thị Thu S và Vi bằng số:450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 giữa Bà Đặng Thị Thu H , ông Nguyễn Hồng L và bà Hoàng Thị Thu H đều được thực hiện tại Văn phòng thừa phát lại D , việc Văn phòng thừa phát lại D lập vi bằng là do yêu cầu của các đương sự và đã thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng thừa phát lại D chỉ chứng kiến ghi nhận hành vi giao nhận tiền của các cá nhân tham gia đề nghị lập vi bằng. Vi bằng được lập và có giá trị chứng cứ không thay thế văn bản công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Do đó, Văn phòng thừa phát lại D không liên quan gì đến tranh chấp mà Tòa án Dĩ An đang thụ lý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn Văn phòng thừa phát lại D không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do các đương sự giao nộp, chứng cứ Tòa án đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự và kết quả diễn biến tại phiên tòa. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Thu H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Hồng L, cháu Nguyễn Hồng S, Nguyễn Thành Đ người đại diện hợp pháp của cháu Đạt và Sơn là bà Đặng Thị Thu Hoà và ông Nguyễn Hồng L; ông Đào Công C ; bà Bùi Thị Kim L ; bà Nguyễn Thị Thuý Lan, bà Ngô Thị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người làm chứng bà Vũ Tô N và Văn phòng thừa phát lại D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2023 nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà đất theo “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” và Vi bằng số:450/2023/VB -TPLDA được ký kết giữa bà Hoàng Thị Thu H và Bà Đặng Thị Thu H , ông Nguyễn Hồng L ngày 13/7/2023 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản và đồng ý trả cho bà H1 số tiền vay 700.000.000 đồng kèm tiền lãi (trong đó 500.000.000

bà H nhận của bà H1 vào ngày 12/7/2023 còn 200.000.000 đồng là tiền bà H1 trả nợ thay cho bà Hòa). Tại biên bản đối chất ngày 05/7/2024 (bút lục 414) bà H1 thừa nhận: “Tôi thống nhất với lời trình bày của bà Hòa. Khi bà H hỏi vay tôi số tiền 500.000.000 đồng sau hai tiếng bà H sẽ trả lại tiền gốc 500.000.000 và 50.000.000 đồng tiền lãi”. Căn cứ, Điều 119 Bộ luật Dân sự quy định: “giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể” Như vậy, mặc dù nguyên đơn không xuất trình được hợp đồng vay tài sản bằng văn bản nhưng bị đơn cũng thừa nhận có cho nguyên đơn vay số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng vay tài sản là đúng theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, ngày 28/11/2023 bị đơn bà Hoàng Thị Thu H có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa bà Hoàng Thị Thu H với Bà Đặng Thị Thu H, buộc bà H bàn giao căn nhà thuộc một phần thửa đất số 276c, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại 25/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, thanh toán tiền thuê nhà và phải bồi thường thiệt hại do không bàn giao nhà gây thiệt hại cho bà Hương. Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại mà bị đơn yêu cầu xét thấy, yêu cầu bồi thường trên theo bị đơn xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn giao kết, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà và tự động cấm biển nhà đang tranh chấp. Do đó, thiệt hại trên xuất phát từ quan hệ hợp đồng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử không xác định quan hệ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc bà Hoàng Thị Thu H phải trả lại Vi bằng số:276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 mà bà H1 đang giữ của bà Hòa. Hội đồng xét xử nhận thấy, khi giải quyết hợp đồng vô hiệu đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc trao trả cho nhau những gì đã nhận, do đó, xét thấy yêu cầu trên vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự nên được chấp nhận.

[4] Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 276C, tờ bản đồ số 12 địa chỉ khu đất tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, nằm trong diện tích đất 2456 m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:2910QSDD/CN.TĐH do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) tỉnh Bình Dương cấp cho bà Bùi Thị Kim L ngày 15/01/2001. Vào năm 2002 bà Bùi Thị Kim L đã tự phân thành 27 lô, lô đất có diện tích 49.6m<sup>2</sup> hiện nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp thì vào ngày 29/9/2004 bà Bùi Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Đào Công C với số tiền 82.080.000 đồng. Hợp đồng được lập bằng giấy tay không qua công chứng, chứng

thực theo quy định. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 14/3/2019 ông Đào Công C đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thúy L, hợp đồng chuyển nhượng được lập dưới hình thức ký Vi bằng số:214/2019/VB – TPL ngày 14/3/2019 với giá trị là 1.000.000.000 đồng. Ông Chúc đã giao nhà, đất cho bà Lan và bà Lan đã thanh toán đủ tiền cho ông Chúc. Ngày 01/11/2021 bà Nguyễn Thị Thúy L tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Thu S cũng dưới hình thức lập Vi bằng số 816/2011/VB – TPL ngày 14/3/2019 với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Lan thì bà Sương tiếp tục chuyển nhượng lại nhà đất trên cho Bà Đặng Thị Thu H theo Vi bằng số:276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 với giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Vào ngày 13/7/2023 ông Nguyễn Hồng L và vợ là Bà Đặng Thị Thu H lập bản cam kết ngày 13/7/2023 về việc mua bán nhà gắn liền với đất chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thu H, ngoài bản cam kết nêu trên ông Nguyễn Hồng L và vợ là Bà Đặng Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thu H còn lập Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 để ghi nhận lại việc giao nhận tiền chuyển nhượng đối với diện tích nhà đất nêu trên. Tất cả các Vi bằng được xác lập nhằm ghi nhận việc giao nhận tiền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 276C, tờ bản đồ số 12 địa chỉ khu đất tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và đều được thực hiện tại Văn phòng thừa phát lại D, tỉnh Bình Dương. Hiện tại, khu phân lô trên thuộc khu phân lô không có chủ trương theo Báo cáo số 99/BC – UBND ngày 05/6/2020 của UBND thành phố Dĩ An, qua rà soát tại Báo cáo số 99/BC – UBND diện tích đất tranh chấp trên thuộc khu phân lô tự phát nằm ngoài khu quy hoạch thực hiện chỉnh trang và cấp giấy chứng nhận theo Nghị quyết số 35/-NQ/TU ngày 23/12/2014 của thị ủy Dĩ An (nay là thành ủy Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn và bị đơn, người làm chứng có căn cứ xác định: Vào ngày 12/7/2023 do có nhu cầu vay tiền gấp nên bà H đã được bà Nga giới thiệu gặp bà Hương. Sau khi bà H gặp bà H1 bà H đã đề nghị được vay bà H1 số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn vay là 2 giờ, tiền lãi trong 2 giờ là 50.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay bà H viết hợp đồng giả cách là “*hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 3957 tờ bản đồ số 3TĐH địa chỉ tại khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tổng giá bán là: 1.000.000.000 đồng, bên B đặt trước số tiền 550.000.000 đồng*”. Tuy nhiên, sau khi bà H biết không thể trả lại được tiền thì đã cho bà H1 biết việc bà H chỉ đứng tên giùm nên bà H và bà H1 đã thống nhất với nhau hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 3957 tờ bản đồ số 3TĐH địa chỉ tại khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương được lập giữa bà H và bà H1 vào ngày 12/7/2023.

Do bà H không trả lại được số tiền 550.000.000 đồng cho bà H1 trong ngày 12/7/2023 nên ngày 13/7/2023 bà H và chồng là ông Nguyễn Hồng L lập

bản cam kết và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thu H nhà và đất tại một phần thửa 276c, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, để thực hiện các thủ tục lập Vi bằng thì bà H1 tiếp tục chuyển khoản trả nợ thay cho bà H số tiền 200.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Thu S . Do lúc này bà H đang nợ bà Sương số tiền 200.000.000 đồng nên bà Sương đang giữ Vi bằng số 276/2022/VB – TPLDA ngày 25/3/2022 (bản chính). Như vậy, có căn cứ để xác định bà H đã nhận của bà H1 số tiền 700.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng tiền vay và 200.000.000 đồng tiền trả nợ thay cho bà Hòa. Đại diện nguyên đơn cho rằng bản cam kết ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 được giao kết giữa ông Linh và vợ là Bà Đặng Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thu H là hợp đồng giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên đề nghị Tòa án tuyên bản cam kết ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 vô hiệu. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận và tiền lãi tương đương với số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và lãi suất là 20%/ năm từ ngày 13/7/2023 đến ngày 22/8/2024 với số tiền là: 151.660.000 đồng.

Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh về việc “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” là hợp đồng giả cách chỉ để nhằm đảm bảo cho khoản tiền đã vay 500.000.000 đồng vào ngày 12/7/2023. Việc bị đơn chi trả thêm (bằng hình thức trả nợ thay nguyên đơn) số tiền 200.000.000 đồng chỉ để lấy Vi bằng mà bà Sương đang giữ để đảm bảo cho khoản vay mà bà H1 đã cho bà H vay là không phù hợp với thực tế. Bị đơn cũng không thừa nhận điều này, do đó không có căn cứ để xác định “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” là hợp đồng giả cách chỉ để nhằm che dấu cho hợp đồng vay.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày vào ngày 12/7/2023 bà H1 có cho bà H vay số tiền 500.000.000 đồng nhưng do bà H không trả được tiền vay trong ngày 12/7/2023 nên ngày 13/7/2023 đã lập vi bằng chuyển quyền sử dụng nhà và đất. Do đó, hợp đồng vay giữa bà Hòa và bà H1 đã chấm dứt, số tiền 500.000.000 đồng qua ngày 13/7/2023 hai bên đã thỏa thuận chuyển thành tiền thanh toán cho tiền chuyển nhượng theo bản cam kết ngày 13/7/2023 nên giữa bà H và bà H1 không còn tồn tại hợp đồng vay tài sản. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm ông Linh và Hòa giao kết hợp đồng với bà Hương, bà H và ông Linh hoàn toàn tinh táo, đủ năng lực hành vi dân sự, chữ ký và chữ viết trên các hợp đồng là của ông Linh và bà H và nội dung vi bằng cũng thể hiện: “...*Tại đây, bà H1 yêu cầu Thừa phát lại tiến hành ghi nhận sự kiện, hành vi: Giao nhận tiền giữa các bên. Vi bằng ghi nhận lại các sự kiện, hành vi có thật theo yêu cầu của người yêu cầu lập vi bằng và có giá trị là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự, là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các bên theo quy định của pháp luật. Bà H1 và vợ chồng ông Linh có ý kiến như sau: Chúng tôi đã nghe và hiểu rõ Thừa phát lại giải thích về giá trị pháp lý của vi bằng, ngoài ra vi bằng trên cũng thể hiện hình ảnh chụp*

màn hình giao dịch chuyển tiền có nội dung “*bà Hoàng Thị Thu H thanh toán lần 2 căn nhà số 25.6c khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương*”. Do đó, có căn cứ xác định hai bên đã thỏa thuận chuyển số tiền 500.000.000 đồng từ hợp đồng vay qua thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng và để thực hiện được giao dịch bà H1 đã trả thêm 200.000.000 đồng cho bà Sương nhằm trả nợ thay bà Hòa.

Tuy nhiên xét Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 thấy rằng: Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên có diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 276C, tờ bản đồ số 12 địa chỉ khu đất tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã không tuân thủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng do đó không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 được lập giữa bà Hoàng Thị Thu H và Bà Đặng Thị Thu H, ông Nguyễn Hồng L là tập quán giao dịch hợp đồng tại địa phương nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng tập quán pháp tại địa phương để công nhận hợp đồng giữa bà Hòa, ông Linh và bà H1 buộc bà H bàn giao nhà đất cho bà H1 và thanh toán tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết.

Đối với yêu cầu áp dụng tập quán pháp của người đại diện hợp pháp của bị đơn thấy rằng: Các giao dịch chuyển nhượng được thực hiện dưới hình thức lập vi bằng không phải là tập quán được xác lập tại thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tập quán pháp chỉ được áp dụng khi tranh chấp không có pháp luật điều chỉnh còn các giao dịch do nguyên đơn và bị đơn thực hiện chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017; và các giao dịch trên cũng vô hiệu như đã nhận định tại phần [5] nên yêu cầu công nhận của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng nên cũng không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất tại một phần thửa 276c, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bị đơn.

[6.1] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Sau khi ông Linh, bà H và bà H1 ký Bản cam kết về việc mua bán nhà

gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 thì bà H tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với bà Hương, giá thuê theo thỏa thuận tại hợp đồng là 4.000.000 đồng/tháng. Nhưng Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 bị vô hiệu.

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự “*giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*”

Do đó hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa Bà Đặng Thị Thu H và Bà Hoàng Thị Thu H không phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về hợp đồng thuê. Tại đơn yêu cầu phản tố bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi yêu cầu về việc đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa bà H và bà Hương. Vì hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 được giao kết xuất phát từ “Bản cam kết ngày 13/7/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” và “Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023” nên khi giao dịch chuyển nhượng trên vô hiệu thì hợp đồng thuê cũng vô hiệu.

Vì vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số 48.000.000 đồng tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

[6.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Ngô Thị C . Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng do bà H không bàn giao nhà đất cho bà H1 và bà H tự ý cấm biển nhà đang tranh chấp nên hợp đồng đặt cọc giữa bà Ngô Thị C và bà Hoàng Thị Thu H về việc chuyển nhượng nhà đất tại một phần thửa 276c, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương không thực hiện được, bà Cường buộc bà H1 phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận, do đó bà H1 đã bồi thường cho bà Cường số tiền 500.000.000 đồng, lỗi này xuất phát từ việc bà H vi phạm hợp đồng không bàn giao nhà theo thỏa thuận do đó bà H có nghĩa vụ phải bồi thường lại cho bà H1 số tiền 500.000.000 đồng mà bà H1 đã bỏ ra để bồi thường cho bà Cường.

Đối với yêu cầu này của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm bà H1 giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Cường bà H1 vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Bà H1 cũng chưa nhận bàn giao nhà đất từ bà H nên tại yêu cầu phản tố bị đơn mới yêu cầu Tòa án buộc bà H bàn giao nhà đất. Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thừa nhận bản ghi âm mà nguyên đơn giao nộp vào ngày 26/02/2024 thể hiện các file ghi âm ngày 20/7/2023, 21/7/2023 và 22/7/2023 giữa bà H1 và bà H là các cuộc nói chuyện giữa bà H và bà Hương. Như vậy, vào ngày 20/7/2023 giữa bà H và bà H1 vẫn đang liên lạc để giải quyết và bàn về giá cả chuộc nhà nhưng ngày 21/7/2023 bà Hoàng Thị Thu H lại đi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với bà Ngô Thị C . Như vậy, bà H1 hoàn toàn biết việc nhà đất nói trên chưa đủ điều

kiện để chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi bị đơn. Do đó, yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H bồi thường số tiền 500.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét về việc có sự chênh lệch về giá giữa các hợp đồng: Đại diện nguyên đơn cho rằng: Cùng một quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào năm 2021 bà Lan chuyển nhượng cho bà Sương với giá 1.380.000.000 đồng; Vào năm 2022 bà Sương chuyển nhượng cho bà H với giá 950.000.000 đồng; giá trị do Hội đồng định giá xác lập vào năm 2024 là: 1.169.920.000 đồng thì việc vào năm 2023 nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn với giá 750.000.000 là không phù hợp với thực tế, từ sự chênh lệch về giá trên cùng thể hiện việc ký cam kết và vi bằng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay. Tuy nhiên, đại diện bị đơn không đồng ý và cho rằng giá trị của hợp đồng là do hai bên thỏa thuận và đã được xác lập thông qua hợp đồng. Thời điểm ông Linh và bà H ký hợp đồng đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và nguyên đơn không chứng minh được có sự ép buộc, địa điểm ký cam kết và vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại D . Do đó, việc thỏa thuận giá trị của hợp đồng bao nhiêu là phụ thuộc vào ý chí tự nguyện của các bên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tôn trọng sự tự nguyện của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Đối với nội dung này, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm ông Linh, bà H và bà H1 giao kết bản cam kết và vi bằng ông Linh và bà H đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, do đó ông Linh và bà H phải chịu hậu quả pháp lý đối với các giao dịch đã tham gia giao kết.

[8] Về xử lý hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Mặc dù tại “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023” thể hiện giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận đã giao 700.000.000 đồng cho nguyên đơn còn lại số tiền 50.000.000 đồng chưa giao. Do đó, có căn cứ để xác định bị đơn chỉ mới giao cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng. Vì vậy, cần buộc nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H phải trả lại cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền đã nhận. Nhà đất tại một phần thửa 276c, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Bà Đặng Thị Thu H quản lý sử dụng chưa bàn giao cho bà Hoàng Thị Thu H do đó Hội đồng xét xử không xem xét việc buộc bàn giao trao trả nhà đất. Tuy nhiên, bị đơn cũng thừa nhận đang giữ bản chính Vi bằng số 276/2022/VB – TPL ngày 25/03/2022 giữa Bà Đặng Thị Thu H và bà Phạm Thị Thu S của bà Bà Đặng Thị Thu H . Do đó, sau khi bà H thành toán hết nghĩa vụ với bà H1 thì Hương có nghĩa vụ giao trả lại vi bằng số 276/2022/VB – TPL ngày 25/03/2022 giữa Bà Đặng Thị Thu H và bà Phạm Thị Thu S cho Bà Đặng Thị Thu H .

[9] Xét lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu: Do Bản cam kết ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023 vô hiệu do đó hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên vì bà Hòa, ông Linh biết mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng vẫn chuyển nhượng, bà H1 biết ông Linh, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên. Vì vậy, mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận hợp đồng thỏa thuận 750.000.000 đồng nhưng chỉ mới thanh toán 700.000.000 đồng, do đó bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà H1 số tiền đã nhận và phải bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng  $\frac{1}{2}$  phần lỗi.

Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại trong trường hợp này được tính là giá đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm do Hội đồng định giá xác định như sau: 49.6m<sup>2</sup> được định giá là: 793.600.000 đồng, tài sản trên đất gồm căn nhà 01 trệt, một lầu có đơn giá là: 376.320.000 đồng; tổng giá trị: 1.169.920.000 đồng; như vậy giá chênh lệch được xác định: 1.169.920.000 – 750.000.000 = 419.920.000 đồng. Tuy nhiên, do bị đơn chỉ mới thanh toán 700.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chỉ tính giá trị chênh lệch trên số tiền đã thanh toán là: 700.000.000; do đó giá trị chênh lệch là: 394.016.000 đồng. Bà H và bà H1 phải tự chịu trách nhiệm với  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại tương ứng 197.008.000 đồng. Như vậy, Bà Đặng Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Hoàng Thị Thu H giá trị chênh lệch với số tiền là 197.008.000 đồng.

[10] Về trách nhiệm liên đới của ông Nguyễn Hồng L xét thấy: Tại bản tự khai ngày 23/02/2024 ông Linh trình bày: Mặc dù ông và bà H là vợ chồng nhưng ông bị bệnh, khó khăn trong việc đi lại, do đó ông biết về các quan hệ vay mượn tiền giữa bà H và bà Hương, ông thừa nhận ký “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” nhưng ông ký là do bà H đã vay tiền của bà H1 và không còn khả năng trả lại, số tiền 200.000.000 đồng bà H1 chuyển tiền thanh toán vào ngày 13/7/2023 cũng là tiền bà H1 trả nợ thay bà Hòa, ông không biết về các khoản vay mượn tiền của bà H cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà H1 do đó ông không có nghĩa vụ trả lại cho bà Hương. Lời trình bày của ông Linh là phù hợp với diễn biến sự việc mà bà H và bà H1 trình bày. Ngoài ra, bị đơn bà Hoàng Thị Thu H cũng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải thực hiện các nghĩa vụ với bà H1 không yêu cầu trách nhiệm liên đới đối với ông Nguyễn Hồng L. Xét đây, là sự tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử không buộc Nguyễn Hồng L phải thực hiện nghĩa vụ liên đới.

[11] Đối với yêu cầu tự nguyện thanh toán tiền lãi cho bị đơn của nguyên đơn: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày do “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” là giả cách cho hợp đồng vay nên tự nguyện thanh toán lại số tiền đã vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ



khoản tiền đã vay là 151.660.000đồng. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [5] mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay tài sản nhưng không có căn cứ để xác định các giao dịch “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” là giả cách cho hợp đồng vay mà giao dịch “*Bản cam kết ngày 13/7/2023 về việc mua bán nhà gắn liền với đất và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023*” vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại khoản 6 Điều 12 Luật đất đai năm 2013: “...*sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Ngoài ra, các giao dịch trên cũng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, mặc dù nguyên đơn tự nguyện thanh toán tiền lãi với số tiền là 151.660.000 đồng nhưng mức bồi thường thiệt hại do giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nguyên đơn phải trả cho bị đơn với số tiền là 197.008.000 đồng là cao hơn mức tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Mặc dù bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng tại phiên tòa bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng. Do đó, khi Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên giao dịch dân sự (hợp đồng) vô hiệu. Hội đồng xét xử sẽ xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị Kim L và ông Đào Công C ; vi bằng số:214/2019/VB – TPL ngày 14/3/2019 giữa ông Đào Công C và bà Nguyễn Thị Thúy L ; Vi bằng số 816/2021/VB – TPL ngày 01/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy L và bà Nguyễn Thị Thu Sương; Vi bằng số 276/2022/VB – TPL ngày 25/03/2022 giữa Bà Đặng Thị Thu H và bà Phạm Thị Thu S đối với các giao dịch nêu trên Tòa án triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để có ý kiến, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch trên. Đối với hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 3957 tờ bản đồ số 3TĐH địa chỉ tại khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương ngày 12/7/2023, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận đã thỏa thuận hủy hợp đồng nêu trên và hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Ngô Thị C và bà Hoàng Thị Thu H , quá trình tố tụng bà Cường và người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận hợp đồng trên bà Cường và bà H1 đã thỏa thuận giải quyết xong, không tranh chấp không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[13] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và chi phí trích lục hồ sơ: Bị đơn phải chịu do yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán lại cho bị đơn. Bị đơn phải chịu án phí cho yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 117, Điều 129 Điều 131, Điều 407 và 357, 463 và 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 5 khoản 3 Điều 26; Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Điều 217, Điều 218, Điều 228; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1, Điều 26; điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H với bị đơn bà Hoàng Thị Thu H .

- Tuyên bố Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 13/7/2023 và Vi bằng số 450/2023/VB – TPLDA ngày 13/7/2023” giữa Bà Đặng Thị Thu H , ông Nguyễn Hồng L và Hoàng Thị Thu H và hợp đồng thuê nhà ngày 13/7/2023 giữa Bà Đặng Thị Thu H và và Hoàng Thị Thu H vô hiệu.

- Buộc Bà Đặng Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền 897.008.000 (tám trăm chín mươi bảy triệu, không trăm lẻ tám nghìn) đồng.

- Buộc bà Hoàng Thị Thu H thực hiện nghĩa vụ trả lại Vi bằng số 276/2022/VB – TPL ngày 25/03/2022 giữa Bà Đặng Thị Thu H và bà Phạm Thị Thu S cho Bà Đặng Thị Thu H .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Thu H với nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H về việc:

- Không chấp nhận buộc Bà Đặng Thị Thu H bàn giao nhà đất tọa lạc tại một phần thửa 276c, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế là 49.6m<sup>2</sup> tọa

lạc khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bà Hoàng Thị Thu H;

- Không chấp nhận buộc bà H phải thanh toán tiền thuê với số tiền 48.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, phí trích lục hồ sơ bị đơn bà Hoàng Thị Thu H phải chịu 4.514.000 đồng. Bị đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Bà Đặng Thị Thu H phải chịu 39.210.240 đồng (trong đó có 38.910.240 đồng án phí có giá ngạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch) được trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0006907 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Đặng Thị Thu H còn phải nộp 38.910.240 (ba mươi tám triệu chín trăm mười nghìn hai trăm bốn mươi đồng) đồng án phí sơ thẩm. Bị đơn bà Hoàng Thị Thu H phải chịu 25.920.000 đồng được trừ 12.400.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0001314 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Hoàng Thị Thu H còn phải nộp 13.520.000 (mười ba triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (2);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2);

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

**Trần Thị Hà**



