

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 469/2024/DS-PT

Ngày 29-8-2024

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

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2024/TLPT-DS ngày 26/7/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 345/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thành L, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: số C, Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ E, đường D, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Vũ Xuân H**, sinh năm 1978; địa chỉ: **số B, đường C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2021); có mặt.

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

1. Ông **Trần Minh K1**, sinh năm 1969; địa chỉ: **khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương**.

2. Bà **Trần Thị Ánh K2**, sinh năm 1973; địa chỉ: **tổ E, T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang**.

Người đại diện hợp pháp của ông K1, bà K2: Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: **tổ H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**; địa chỉ liên hệ: **đường T, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/7/2023); có mặt.

3. Bà **Phạm Thị Ái K3**, sinh năm 1969; địa chỉ: **khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương**; hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam **Công an tỉnh B**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. **Văn phòng C2**; địa chỉ: **đường N, khu đô thị V, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2: Ông **Phan Ngọc S**; chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Trần Thành L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Trong đơn khởi kiện ngày 22/11/2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông **Trần Thành L** và người đại diện hợp pháp là ông **Nguyễn Mạnh C** trình bày:*

Ông **Trần Thành L** là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số phát hành CA898797, số vào sổ CS25471 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/8/2015 đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, tại **khu tái định cư M, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương**; trên đất có nhà ở, dãy nhà trọ. Đất và tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc của cha mẹ ruột của ông **L** là ông **Trần Minh K1**, bà **Trần Thị Ánh K2**. Do ông **K1**, bà **K2** bị tai nạn nên để cho ông **L** đứng tên giữ trên GCNQSDĐ.

Gia đình ông **L** và bà **Phạm Thị Ái K3** có mối quan hệ quen biết vì là đồng hương. Khoảng đầu tháng 02/2021, bà **K3** nói với ông **L** việc bà **K3** đang cần tiền để trả tiền mua nhà, nếu không trả được thì bà **K3** sẽ bị mất số tiền cọc đã đặt, không có nhà để ở nên bà **K3** năn nỉ ông **L** cho mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền. Bà **K3** hứa sau khi bà **K3** đứng tên trên GCNQSDĐ đối với nhà đất mà bà **K3** mua thì bà sẽ làm thủ tục vay ngân hàng để lấy tiền chuộc lại GCNQSDĐ cho

ông L. Ông L giao cho bà K3 bản chính GCNQSDĐ số phát hành CA898797, số vào sổ CS25471 ngày 03/8/2015 cho bà K3. Bà K3 có viết “Biên nhận ngày 08/02/2021”, nội dung là mượn GCNQSDĐ của ông L để vay tiền, cam kết trả lại trong 05 tháng. Bà K3 dùng bản chính GCNQSDĐ này thế chấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T để vay tiền và có nhờ ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ngày 08/02/2021, công chứng số 002556, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Khi đến thời hạn cam kết trả GCNQSDĐ, ông L có đến yêu cầu bà K3 trả thì bà K3 năn nỉ ông L cho thêm 02 tháng và bà K3 có viết cho ông L “Giấy xác nhận đề ngày 01/5/2021”, bà K3 hứa đến ngày 15/6/2021, bà K3 sẽ trả GCNQSDĐ cho ông L.

Đến ngày 04/6/2021, bà K3 dẫn ông L đến Văn phòng C2 để gặp ông Nguyễn Văn K nói về chuyện cầm sổ đất. Ông L chỉ ngồi ở ngoài, không biết hai người đó nói gì. Sau đó, ông L ký “Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” với bà T và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2021 với ông K rồi ông L đi về. Ông L không thỏa thuận bất cứ nội dung gì với ông K, giữa ông K và bà K3 thỏa thuận như thế nào ông L không rõ, ông L không biết bà K3 vay ông K bao nhiêu tiền.

Ông L được ông K cho biết là bà K3 không trả tiền cho ông K nên ông K dự định bán thửa đất của ông L cho người khác nên các bên phát sinh tranh chấp. Ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021, số công chứng 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Thành L và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu.

- Tuyên hủy nội dung cập nhật ngày 08/11/2021: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1985, CMND số 281061922, địa chỉ thường trú: phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hồ sơ số 024544.CN.001 tại GCNQSDĐ số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS25471 đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: khu TĐC MP 1 MR, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2015 cho ông Trần Thành L.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K: Ông L xác định không vay số tiền 1.800.000.000 đồng của ông K. Đối với “Giấy vay mượn tiền” ngày 04/6/2021 và “Đơn nhận tiền” (là hình ảnh được ghi nhận tại Vi bằng số 276/VB-TPL ngày 31/3/2022) do ông K cung cấp, ông L xác định các văn bản này không có trên thực tế, chữ ký và dấu vân tay tại các văn bản này không phải của ông L.

Qua các phương tiện thông tin đại chúng, ông L biết bà K3 bị bắt do vi phạm pháp luật hình sự, không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa ông L với ông K. Ông L có đề nghị Tòa án đưa bà K3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì bà K3 là người vay tiền của ông K và nhờ ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách để bảo đảm cho khoản

vay. Ông L yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách là vô hiệu, còn việc vay tiền là giữa ông K và bà K3, ông L không liên quan nên không có ý kiến, yêu cầu gì đối với khoản vay đó.

Tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K trả bản chính GCNQSDĐ số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS25471 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thành L.

Bị đơn Nguyễn Văn K và người đại diện hợp pháp là ông Vũ Xuân H trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền nên ngày 04/6/2021 ông L có vay của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng, hai bên có ký “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021”. Để đảm bảo cho khoản vay, ông L có đưa cho ông K giữ bản chính GCNQSDĐ đối với thửa đất số 2207. Trong ngày 04/6/2021, ông L và ông K đến Văn phòng C2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, mục đích để đảm bảo cho việc vay tiền.

Thời điểm vay tiền các bên không thoả thuận lãi suất cho vay, thời gian trả theo “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021” là 06 tháng kể từ ngày 04/6/2021. Tuy nhiên đến nay ông L chưa trả cho ông K khoản tiền nào.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021, số công chứng 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Thành L và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu do giả tạo; đồng ý hủy nội dung cập nhật ngày 08/11/2021 đối với GCNQSDĐ số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS2547 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thành L.

Ông K phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông L phải trả cho ông K số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 10%/năm. Ông K cung cấp cho Tòa án 02 văn bản: “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021” và “Đơn nhận tiền” (là hình ảnh được ghi nhận tại Vi bằng số 276/VB-TPL ngày 31/3/2022 của Văn phòng T2), để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình.

Ông K có biết được thông tin bà Phạm Thị Ái K3 bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B bắt giữ. Ông K không nộp đơn tố giác tội phạm hay văn bản yêu cầu đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đối với hành vi của bà K3; ông K cũng không được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B triệu tập đến tham gia vụ án đang được điều tra đối với hành vi của bà K3. Ông K khẳng định việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản giữa ông L và ông K là tranh chấp dân sự, không có yếu tố hình sự. Việc tranh chấp giữa ông L và ông K trong vụ án dân sự Tòa án nhân dân thành phố B đang giải quyết hiện nay không liên quan đến bà K3, giữa ông K và bà K3 không có giao dịch vay tiền như ông L trình bày.

Xét hoàn cảnh khó khăn của ông **L**, ông **K** thay đổi yêu cầu về tiền lãi như sau: Ông **K** yêu cầu ông **L** phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04/6/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 05%/năm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Minh K1**, bà **Trần Thị Anh K2** và người đại diện hợp pháp là bà **Nguyễn Thị P** trình bày:*

Ông **K1** và bà **K2** là cha mẹ ruột của ông **Trần Thành L**. Thửa đất số 2207 và nhà ở, nhà trọ gắn liền với đất là của ông **K1**, bà **K2** để cho ông **L** đứng tên giữ.

Ông **K1**, bà **K2** thống nhất với lời trình bày của ông **L** về việc ông **L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **K** nhằm bảo đảm cho việc bà **K3** vay tiền của ông **K**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Ái K3** trình bày:*

Tháng 02/2021, bà **K3** có nhờ ông **L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C2** để vay tiền của bà **Nguyễn Thị Hồng T**. Sau đó, bà **K3** trả tiền cho bà **T** nên giữa ông **L** và bà **T** đã ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C2**.

Tháng 6/2021, bà **K3** tiếp tục nhờ ông **L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền của ông **K**. Tuy nhiên, do bà **K3** không đứng tên trên GCNQSDĐ nên ông **K** chỉ đồng ý cho ông **L** vay tiền. Ngày 04/6/2021, bà **K3** cùng với ông **L**, ông **K** đi đến **Văn phòng C2** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông **L** đứng tên trên GCNQSDĐ nên ông **K** yêu cầu viết giấy vay tiền thể hiện nội dung người vay là ông **L**. Sau đó các bên viết giấy giao nhận tiền, ông **K** cũng yêu cầu thể hiện nội dung ông **L** là người nhận tiền. Số tiền vay 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Ông **L** ký nhận nhưng thực tế bà **K3** là người nhận tiền và sử dụng, ông **L** không sử dụng bất cứ khoản tiền nào trong số tiền 1.800.000.000 đồng vay của ông **L**.

Bà **K3** xác nhận hình 18 tại trang 14 Vi bằng số 276/2022/VB-TPL ngày 31/3/2022 của **Văn phòng T2** là văn bản được ông **L** và ông **K** lập tại nhà ông **K**; ông **L**, ông **K** ký tên xác nhận và in dấu vân tay trước khi giao nhận tiền (1.800.000.000 đồng). Ai là người ghi các nội dung của “Giấy vay mượn tiền” bà **K3** không nhớ rõ.

Bà **K3** xác nhận hình 25 tại trang 14 Vi bằng số 276/2022/VB-TPL ngày 31/3/2022 của **Văn phòng T2** là văn bản được ông **L**, ông **K** lập và ký tại nhà ông **K**, có sự chứng kiến của bà **K3**. Bà **K3** không nhớ ai là người viết “Đơn nhận tiền”.

Bà **K3** xác định “Giấy vay mượn tiền” ngày 04/6/2021 và “Đơn nhận tiền” là có thật, được lập tại nhà ông **K** sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông **L** và ông **K** tự nguyện ký tên, in dấu vân tay.

Nội dung thể hiện tại biên nhận ngày 08/02/2021 và văn bản ký ngày 01/5/2021 là đúng sự thật về việc bà **K3** có mượn của ông **L** một GCNQSDĐ.

Khi giao nhận số tiền 1.800.000.000 đồng, ông **K** có giữ lại 30.000.000 đồng để trả lãi tháng đầu tiên. Từ đó đến nay, bà **K3** không trả cho ông **K** khoản tiền nào cả. Bà **K3** không có khả năng thanh toán nên bỏ trốn từ khoảng tháng 8/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Căn cứ hồ sơ do các bên cung cấp bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS25471 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp cho ông **Trần Thành L**; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 141/UBND-XNTTHN do UBND phường **T**, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 05/02/2021; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông **Trần Thành L** và ông **Nguyễn Văn K**; phiếu yêu cầu công chứng; bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và Công chứng viên **Văn phòng C2** thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nêu trên hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật như Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục, quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và của **Văn phòng C2**. Vì vậy, **Văn phòng C2** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2021 giữa ông **Trần Thành L** và ông **Nguyễn Văn K**, trừ khi Tòa án có căn cứ xác định giao dịch trên là giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Từ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của bà **Phạm Thị Ái K3** tại các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, có cơ sở xác định bà **K3** mượn bản chính GCNQSDĐ của ông **L** để vay tiền. Bà **K3** là người vay tiền của ông **K** và là người trực tiếp nhận số tiền 1.800.000.000 đồng từ ông **K**, bà **K3** cũng đồng ý trả cho ông **K** số tiền 1.800.000.000 đồng đã vay và tiền lãi phát sinh. Chính bà **K3** cũng khai ông **L** không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông **K**. Thời điểm Tòa án tiến hành lấy lời khai và đối chất, bà **K3** đang bị tạm giam nên không có điều kiện tiếp xúc với người khác nhưng lời khai của bà **K3** phù hợp với các tình tiết ông **L** đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Do đó, có cơ sở xác định đây là sự thật.

Bị đơn không cung cấp được chứng cứ là “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021” và “Đơn nhận tiền”, chỉ cung cấp được hình ảnh chụp. Cơ quan giám định có công văn trả lời Tòa án là không giám định được chữ viết, chữ ký, dấu vân tay tại 02 hình chụp do bị đơn cung cấp. Do đó, không có cơ sở xác định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay tại 02 hình ảnh chụp là “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021” và “Đơn nhận tiền” là của ông **L**. 02 hình ảnh chụp là “Giấy vay mượn

tiền ngày 04/6/2021” và “Đơn nhận tiền” có khả năng là làm giả, đề nghị Tòa án không xem đây là nguồn chứng cứ để giải quyết vụ án.

Về người làm chứng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2021, ông **K** khai không có người làm chứng. Sau đó, ông **K** nộp đơn yêu cầu Tòa án triệu tập ông **C1**, ông **D** tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Điều này là mâu thuẫn, có khả năng lời khai của ông **C1**, ông **D** không khách quan. Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và bà **K3** cũng hoàn toàn không nhắc đến 02 người này. Lời trình bày của 02 người làm chứng không đủ độ tin cậy. Do đó đề nghị Tòa án không sử dụng lời trình bày của ông **C1**, ông **D** làm căn cứ giải quyết vụ án.

Giữa ông **L** và ông **K** không quen biết thì không thể nào có việc ông **K** cho ông **L** vay 1.800.000.000 đồng mà không có lãi, người đại diện hợp pháp của ông **K** trình bày cho vay 1.800.000.000 đồng, khi nào chuộc số thì trả 2.100.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng sự thật, không có chứng cứ nào về việc này.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp có thay đổi lời khai về địa điểm chụp hình, thời gian chụp hình. Qua đó cho thấy lời trình bày của bị đơn và người đại diện không có độ tin cậy. Trích xuất hình ảnh thì thời điểm chụp hình tiền và thời điểm chụp giấy vay tiền cách nhau 02 giờ. Điều này cho thấy ông **K** không giao tiền cho ông **L**. Chữ ký tại Giấy xác nhận tình trạng bất động sản trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **L** và ông **K** cũng không phải là chữ ký của ông **L**. Do ông **L** cho mượn GCNQSDĐ nên thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông **K**, ông **L** không thực hiện bất cứ thủ tục nào. Chính bà **K3** là người thực hiện các thủ tục này để được vay tiền của ông **K**.

Giữa bà **K3** và ông **K** có quan hệ vay mượn tiền, bà **K3** cũng đồng ý trả. Do đó, ông **K** phải khởi kiện bà **K3** đòi tiền vay bằng vụ án khác. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **K**.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, đồng ý hủy nội dung cập nhật trên GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa, bị đơn cũng đồng ý với điều kiện là bị đơn nhận đủ số tiền đã cho ông **L** vay là 1.800.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh.

Bị đơn thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay tiền giữa ông **L** và ông **K**. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay của ông **L** đối với ông **K**.

Mục đích ông **K** cho vay là lấy lãi. Để tránh bị xem xét trách nhiệm hình sự về hành vi cho vay lãi nặng, ông **K** yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nào ông **L** có tiền trả thì xem như chuộc lại đất, số tiền chuộc

bằng tiền gốc cộng với tiền lãi. Điều này pháp luật không cấm thì ông **K** có quyền làm.

Nguyên đơn trình bày, bà **K3** nợ tiền nhiều người và phải trốn tránh. Như vậy, ông **L** đã biết rõ bà **K3** bị nhiều người đòi nợ thì không có chuyện ông **L** cho bà **K3** mượn bản chính GCNQSDĐ để vay tiền. Giữa ông **L** và bà **K3** có quan hệ quen biết vì là đồng hương, thông gia nên lời trình bày của hai người không đủ cơ sở tin cậy. Giả sử lời trình bày của ông **L** và bà **K3** là đúng, tức là ông **L** cho bà **K3** mượn GCNQSDĐ để vay tiền trong khi ông **L** biết rõ bà **K3** không có khả năng thanh toán, điều này có phải là ông **L**, bà **K3** cùng nhau thông đồng để chiếm đoạt 1.800.000.000 đồng của ông **L**.

Việc trước đây ông **L** cho bà **K3** mượn GCNQSDĐ là việc của hai người, không liên quan đến ông **K**. Ông **K** không quen biết bà **K3**, ông **K** không thể nào cho người không có tài sản bảo đảm gì vay tiền. Ông **K** bỏ ra 1.800.000.000 đồng để cho vay thì nhất định khoản vay đó phải có tài sản bảo đảm. Ông **K** có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, ông **K** phải nghĩ đến quyền lợi của mình. Do đó, ông **K** xác định chỉ cho ông **L** vay tiền, việc tranh chấp giữa ông **L** và ông **K** không có liên quan đến bà **K3**, đề nghị Tòa án không đưa bà **K3** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Minh K1, Trần Thị Ánh K2** trình bày ý kiến tranh luận:

Nguồn gốc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15 và tài sản gắn liền với đất là của cha mẹ ruột ông **L** là ông **Trần Minh K1** và bà **Trần Thị Ánh K2**.

Ông **K1**, bà **K2** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **L**, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông **K**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 161, 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, các Điều 235, 266, 271, 273, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 6, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông **Trần Thành L** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn K** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Thành L** và ông **Nguyễn Văn K** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: khu TĐC MP 1 MR, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 04/6/2021, số công chứng: 008722, quyền số: 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật ngày 08/11/2021: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1985, CMND số 281061922, địa chỉ thường trú: phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hồ sơ số 024544.CN.001 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA898797, số vào sổ cấp GCN: CS25471, ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thành L đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Văn K trả cho ông Trần Thành L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS25471, ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thành L đứng tên đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: khu TĐC MP 1 MR, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K đối với nguyên đơn ông Trần Thành L về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Trần Thành L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền:

+ Nợ gốc: 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng);

+ Tiền lãi phát sinh: 270.250.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng cộng: 2.070.250.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn K cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Thành L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Trần Thành L phải chịu số tiền 73.405.000 đồng (bảy mươi ba triệu, bốn trăm lẻ năm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004456 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, ông Trần Thành L còn phải chịu số tiền 73.105.000 đồng (bảy mươi ba triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, còn lại trả cho ông Nguyễn Văn K 32.700.000 đồng (ba mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005127 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Trần Thành L phải chịu số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng), đã thanh toán xong.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng). Ông Trần Thành L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Thành L số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng).

5. Về chi phí giám định:

Ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), đã thanh toán xong.

Ông Trần Thành L phải chịu số tiền 2.050.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn K đã nộp tạm ứng chi phí giám định, ông Trần Thành L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền 2.050.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/7/2024, nguyên đơn ông Trần Thành L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; 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: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà K3 trả tiền cho ông K.

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ái K3, Văn phòng C2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn trả bản chính GCNQSDĐ, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu thuộc phạm vi khởi kiện nên chấp nhận yêu cầu trên là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông **L** kháng cáo, lý do: nguyên đơn không vay tiền của bị đơn mà đó là giao dịch giữa bà **K3** với ông **K**, bà **K3** đã thừa nhận sự việc vay và nhận tiền của ông **K**, không liên quan đến ông **L**, bà **K3** đồng ý trả nợ cho ông **K** 1.800.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai đối chất của bà **K3**, Kết luận giám định hình ảnh do ông **K** cung cấp của giấy vay tiền ngày 04/6/2021 và hình ảnh đơn nhận tiền không ngày tháng năm để nhận định hai hình ảnh trên là có thật là đánh giá chưa khách quan toàn diện chứng cứ trong vụ án, nhận định chưa đúng bản chất của giao dịch vay tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định tại mục 2 của bản án sơ thẩm, không kháng cáo phần quyết định tại mục 1 của bản án sơ thẩm, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm như án phí, chi phí tố tụng, chi phí giám định sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp nếu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định pháp luật nên phần quyết định trên của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất ở đô thị 149,95m² thuộc thửa số 2207, tờ bản đồ số 15, tại khu TĐC MP I MR, phường **T**, thành phố **B**, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 898797, số vào sổ CS25471 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp cho ông **Trần Thành L** (viết tắt thửa đất số 2207). Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị Minh T1**.

Ngày 08/02/2021, ông **Trần Thành L** và bà **Nguyễn Thị Hồng T** ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2556, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng **C2** đối với thửa đất số 2207.

Ngày 04/6/2021, ông **Trần Thành L** và bà **Nguyễn Thị Hồng T** ký kết Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0174, quyền số 01 SCT/BS tại Văn phòng **C2** có nội dung: ông **L**, bà **T** thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2556 nêu trên đối với thửa đất số 2207. Đồng thời, ông **Trần Thành L** và ông **Nguyễn Văn K** ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 008722, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng **C2** đối với thửa đất số 2207 với giá 80.000.000 đồng.

Ông **Nguyễn Văn K** đã cập nhật biên động sang tên ông **K** trên GCNQSDĐ vào ngày 09/11/2021 và đang giữ bản chính GCNQSDĐ số CA898797, số vào sổ CS25471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp ngày 03/8/2015 cho ông **Trần Thành L**.

Giấy vay mượn tiền có nội dung:

“Hôm nay: 04/6/2021

Bên A: (Bên cho vay) **Nguyễn Văn K** sinh năm 1985, Hộ khẩu thường trú: khu phố **C**, phường **T**, thị xã **B**, tỉnh Bình Dương

Bên B: (Bên vay) **Trần Thành L** : SN: 1995, Hộ khẩu thường trú: **T, B, Bình Dương**

Hôm nay: 04/6/2021 Bên A có cho Bên B vay 1.800.000.000^d (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn) có giữ một cuốn sổ đỏ của Bên B. Trong thời gian 6 tháng (sáu tháng) kể từ ngày vay Bên B mà không trả lại cho Bên A số tiền đã vay thì Bên A được phép sở hữu tài sản trên. Bên B đã nhận đủ số tiền vay của Bên A: 1.800.000.000^d/Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn

Bên A ký tên, lấn tay ghi họ tên **Nguyễn Văn K**

Bên B ký tên, lấn tay, ghi họ tên **Trần Thành L**”.

Đơn nhận tiền có nội dung:

“Tên : **Nguyễn Văn K4** số chứng minh cấp ngày 26/8/2000

Có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Thửa đất số 2207

tờ bản đồ số: 15

Diện tích 149,95m², bằng chữ: một trăm bốn mươi chín phẩy chín mươi lăm mét vuông

Và tôi đã đưa đủ số tiền 1.800.000.000 trăm triệu cho anh **Trần Thành L** số chứng minh 281101163/ngày cấp 12/03/2011 **C3**

Bên nhận chuyển nhượng **Nguyễn Văn K** ký tên, lấn tay, ghi họ tên, SĐT 0933384666

Bên chuyển nhượng nhận tiền **Trần Thành L** ký tên, lấn tay, ghi họ tên, SĐT 0907700140”.

Giấy vay mượn tiền, đơn nhận tiền không có bản chính do ông **K** đã làm thất lạc.

Đơn vay mượn sổ hồng ngày 23/10/2021, có nội dung: bà **K3** có mượn ông **L** một cuốn sổ hồng thửa số 2207 để vay mượn tiền của ông **K** số tiền vay 1.800.000.000 đồng, bà **K3** hứa sẽ chuộc lại sổ để trả lại cho ông **L** trước ngày 30/11/2021, chồng bà **K3** là ông **Phạm Công H1** và con trai **Phạm Công Quang M** biết, đơn có bà **Phạm Thị Ái K3** ký tên, ghi họ tên. Đơn này do ông **C** – người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án; quá trình tố tụng bà **K3** cho rằng chữ ký và chữ viết **Phạm Thị Ái K3** tại cuối văn bản không phải của bà **K3**, chồng bà **K3** là ông **Phạm Công H1** và con **Phạm Công Quang M** không biết việc vay mượn tiền của bà **K3**, bà **K3** đã bỏ trốn từ tháng 8/2021.

[2.3] Bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, tính từ ngày 04/6/2021 đến khi xét xử. Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn đồng ý khi nguyên đơn trả hết tiền vay.

[2.4] Việc giao dịch liên quan đến số tiền 1.800.000.000 đồng của ông **K**, thì ngày 28/3/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an tỉnh B** ban hành Quyết

định không khởi tố vụ án số 1147/QĐ-VPCQCSĐT. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2.5] Đối với giấy vay mượn tiền, đơn nhận tiền nêu trên, ông **K** cung cấp Vi bằng số 276/2022/VB-TPL ngày 31/3/2022 của Văn phòng T2 thể hiện: Hình thứ 2 được lưu trữ vào lúc 16 giờ 19 phút ngày 04/6/2021 trên điện thoại nhãn hiệu Iphone 11 Pro Max của ông **K** là hình chụp “Giấy vay mượn tiền” ngày 04/6/2021; hình thứ 3 được lưu trữ vào lúc 16 giờ 20 phút ngày 04/6/2021 trên điện thoại nhãn hiệu Iphone 11 Pro Max của ông **K** là hình chụp “Đơn nhận tiền”; Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định, nội dung yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay trên 02 tập tin hình ảnh có phải của ông **L** hay không thì Phòng K6 Công an tỉnh B và Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh từ chối thực hiện giám định do không đủ cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định nội dung: Trích xuất hình ảnh Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021, Đ1 nhận tiền (không ngày tháng năm) trong điện thoại di động hiệu Iphone 11 Pro max, số máy: MWF02ZA/A; số sê-ri: G6TZN0TCN701, 02 tập tin hình ảnh Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021, Đ1 nhận tiền (không ngày tháng năm) trong điện thoại di động hiệu Iphone 11 Pro max, số máy: MWF02ZA/A; số sê-ri: G6TZN0TCN701 có bị cắt ghép, chỉnh sửa hay không. Tại Kết luận giám định số 359/KL-KTHS (KTS-ĐT) ngày 13/6/2023 và phụ lục đính kèm của Phòng K6 Công an tỉnh B kết luận: Trong mẫu A (là điện thoại nhãn hiệu Iphone 11 Pro Max của ông **K**) gửi giám định có chứa hai tập tin thể hiện nội dung giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021 - ký hiệu H1, đơn nhận tiền (không ngày tháng năm) – ký hiệu H2 với các thông tin cụ thể về thời gian chụp, tọa độ GPS...; 02 tập tin hình ảnh ký hiệu H1, H2 không bị cắt ghép, chỉnh sửa. Mặt khác, bà **K3** khai tại các biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất với ông **L**: “Giấy vay mượn tiền ngày 04/6/2021 và đơn nhận tiền là có thật, do ông **L** trực tiếp ký tên, lãn tay. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ các chứng cứ trên buộc ông **L** phải có trách nhiệm trả cho ông **K** số tiền 1.800.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.6] Đối với tiền lãi: Theo thỏa thuận của giấy vay mượn tiền thì thời hạn thanh toán là 06 tháng kể từ ngày 04/6/2021, nên ngày đến hạn thanh toán là ngày 05/12/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 29/8/2024) là 32 tháng 24 ngày, bị đơn yêu cầu tính lãi suất với mức 05%/năm là phù hợp quy định pháp luật, có lợi cho bị đơn, nên nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền lãi 245.606.400 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tính ngày đến hạn thanh toán từ ngày 04/6/2021 đến khi xét xử là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại.

[2.7] Việc ông **L** ký nhận tiền, sau đó giao lại cho bà **K5** (nếu có) là quan hệ giữa ông **L** với bà **K3**; ông **L** không có yêu cầu độc lập với bà **K3**, ông **L** có quyền khởi kiện bà **K3** bằng vụ án dân sự khác.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Thành L**.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Văn K** đối với nguyên đơn ông **Trần Thành L** về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông **Trần Thành L** có trách nhiệm trả cho ông **Nguyễn Văn K** nợ gốc 1.800.000.000 đồng, tiền lãi 245.606.400 đồng, tổng cộng 2.045.606.400 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí:

Ông **Trần Thành L** phải chịu 72.912.128 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm mười hai nghìn một trăm hai mươi tám đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004456 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương, ông **Trần Thành L** còn phải chịu số tiền 72.612.128 đồng (bảy mươi hai triệu sáu trăm mười hai nghìn một trăm hai mươi tám đồng).

Ông **Nguyễn Văn K** phải chịu số tiền 2.546.400 đồng (hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm đồng), được khấu trừ vào 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005127 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương, còn trả cho ông **Nguyễn Văn K** 30.453.600 đồng (ba mươi triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông **Trần Thành L** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn K** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Thành L** và ông **Nguyễn Văn K** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: khu TĐC MP 1 MR, phường T thành phố B, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 04/6/2021, số công chứng: 008722, quyển số: 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật ngày 09/11/2021: Chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1985, CMND số 281061922, địa chỉ thường trú: phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hồ sơ số 024544.CN.001 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA898797, số vào sổ cấp GCN: CS25471 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông **Trần Thành L** đứng tên.

Buộc ông **Nguyễn Văn K** trả cho ông **Trần Thành L** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA898797, số vào sổ cấp GCN CS25471 ngày 03/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông **Trần Thành L** đứng tên đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: khu TĐC MP 1 MR, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông **Trần Thành L** phải chịu số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng), đã thanh toán xong.

Ông **Nguyễn Văn K** phải chịu số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông **Trần Thành L** đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông **Nguyễn Văn K** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Trần Thành L** số tiền 1.450.772 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng).

3.3. Về chi phí giám định:

Ông **Nguyễn Văn K** phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), đã thanh toán xong.

Ông **Trần Thành L** phải chịu số tiền 2.050.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Ông **Nguyễn Văn K** đã nộp tạm ứng chi phí giám định, ông **Trần Thành L** có trách nhiệm trả lại cho ông **Nguyễn Văn K** số tiền 2.050.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Thành L** không phải chịu.

Trả cho ông **Trần Thành L** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000546 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (**Nguyễn Mạnh C** nộp tiền).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH

ngày 07/12/2020) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020).

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 B;
- TAND thành phố B;
- 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**

Nguyễn Thị Duyên Hằng