

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 561/2024/DS-PT

Ngày 27-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng thế chấp, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất
và 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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Ông Lê Sỹ Trú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024, về việc: tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 353/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Phân V, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà C, khu điều trị phong B, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lương Phân V: Ông Phùng Ngọc N, sinh năm 1976; địa chỉ: căn hộ A chung cư A C, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023 và ngày 22/3/2024), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1: Ông Hoàng Dương C, sinh năm 1995; địa chỉ: số E H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023), có mặt.

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn A, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Phạm Kim L, sinh năm 1991;

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: số nhà C, khu điều trị phong B, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Kim L, ông Phạm Văn T1: Ông Phùng Ngọc N, sinh năm 1976; địa chỉ: căn hộ A chung cư A C, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lương Phân V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lương Phân V trình bày: năm 2015, vợ chồng ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 có thuê 03 thửa đất của gia đình bà Lương Phân V, gồm các thửa đất số 53, 96, 97 tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá cho thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến ngày 01/5/2020. Ngày 16/8/2016, bà V đã chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 27 cho vợ chồng ông P, bà V1 với giá là 1.370.000.000 đồng để có tiền cho con đi học. Ông P vẫn tiếp tục thuê hai thửa đất 96 và 97 với giá 2.500.000 đồng/tháng.

Khoảng tháng 9 năm 2020, bà V có quen biết bà Lê Thị T (bán cá và hải sản tại chợ Q1), sau nhiều lần nói chuyện tạo niềm tin với bà V, bà T có đề nghị bà V bán cá phụ, bà V thấy công việc cũng hợp lý nên bà V quyết định làm. Vì sau nhiều thời gian làm việc chung nên bà V có niềm tin với bà T, bà T có tâm sự với bà V đang kẹt tiền lấy hàng nên bà T có nhờ bà V đi mượn tiền, tiền gốc và lãi bà T sẽ trả. Do bà V là người lớn tuổi nên dễ động lòng thương người, bà V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 96 cầm cố cho bà Nguyễn Thị D để vay 250.000.000 đồng cho bà T mượn, sau đó bà D muốn lấy lại tiền nên bà T đã dẫn bà V đến gặp ông P để vay số tiền 250.000.000 đồng rồi trả cho bà D và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và đưa ông P giữ để đảm bảo cho khoản vay này. Vài ngày sau bà T lại dẫn bà V ra tiệm cầm đồ của bà Lê Thị L1 để vay tiếp 250.000.000 đồng, lúc này bà V thấy bà T cầm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V mà đã đưa cho ông P giữ trước đó

đề đưa cho bà L1, khi đó bà L1 mới cho bà V vay rồi đưa cho bà T số tiền vay được. Bà V đã vay của một số người nữa, mỗi người vài chục triệu, số tiền những người bà V đã đứng ra mượn và có cả tiền bà V tiết kiệm được, với tổng số tiền bà T vay là 732.000.000 đồng.

Tháng 10 năm 2020, bà T và ông P đã làm việc với nhau trước đó, sau đó bà T nhiều lần nhờ bà V đến gặp ông Lê Văn P để nhận tiền mặt giúp bà T (không có ký nhận giấy tờ gì) rồi về đưa lại cho bà T (cũng không có ký nhận giấy tờ gì) còn cụ thể nhận tiền gì thì bà V không biết. Số tiền có lúc 5.000.000 đồng cho đến 50.000.000 đồng, sau khi nhận tiền xong bà V đem về đưa cho bà T, vì lúc này bà V đang làm cho bà T, bà T sai đi làm gì thì bà V làm cái đó. Sau một thời gian thì con bà là ông Phạm Kim L phát hiện ra bà V đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố để mượn tiền cho bà T, nên bà V yêu cầu bà T trả tiền cho bà D để bà V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, nhưng bà T không trả nên ông Phạm Kim L phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 97 tờ bản đồ số 27 để vay ngân hàng 700.000.000 đồng để trả nợ cho những người mà bà V mượn tiền cho bà T. Sau đó, bà T có nói là trúng 12 tờ vé số đặc biệt, nói sẽ mua hai miếng đất của bà (thửa 96 và thửa 97) với trị giá 6.000.000.000 đồng và cho bà một căn nhà. Vì tin tưởng bà T nên bà V đã nghe theo những gì bà T sắp đặt và sai bảo. Vào các ngày 21/12/2020, 31/12/2020 và ngày 20/01/2021 bà T cùng bà V gặp vợ chồng ông P, đồng thời nhờ bà V ký vào một số giấy tờ gì đó mà bà V không biết, bà V chỉ nghĩ là đang làm cho bà T thì bà T nhờ làm gì thì bà làm cái đó, sau này bà mới biết đã ký “Tờ cam kết và thoả thuận”, “Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận và quyền sử dụng đất”. Khi ký tên xác nhận những giấy tờ trên bà không được đọc và biết nội dung trên giấy vì bà chỉ biết viết họ và tên, ký tên và hoàn toàn không biết đọc chữ.

Ngày 05/5/2021, vợ chồng ông P đã đến nhà bà thông báo số nợ vay là 6.700.000.000 đồng. Ông P nói “Không ký hai sổ đất thì phải trả tiền mặt ngay lập tức”, làm gia đình bà rất hoang mang, lo sợ. Ngày 06/5/2021, ông P, bà V1 và hai người chủ nợ một nam, một nữ không biết tên gì và ở đâu nói là: “Hai người đó cho ông P và bà V1 vay tiền nóng để mua đất nhà tôi nếu bà không đồng ý ký chuyển nhượng thì để hai người đó đe dọa gia đình bà”.

Ngày 07/5/2021, ông P và bà V1 lại tiếp tục vào nhà bà gây sức ép tinh thần lên chồng và hai con bà nên bà V đã đồng ý ký chuyển nhượng thửa đất số 96 nhưng ông P và bà V1 lại đưa ra lời đề nghị khác là: “Ông P và bà V1 sẽ giảm khoản nợ từ 6.700.000.000 đồng xuống còn 5.500.000.000 đồng, giá thửa đất 96 nâng lên thành 4.000.000.000 đồng và cho gia đình bà V nợ lại số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì nhiều lần bị đe dọa nên gia đình bà V buộc phải ký vào giấy nhận nợ và kèm hợp đồng hứa bán. Nhưng gia đình bà hoàn toàn không nhận được số tiền nào từ vợ chồng ông P, bà V1. Ngày 08/5/2021, vợ chồng ông P đến nhà bà V nói là “Giang hồ đòi nợ gia đình ông ta” và bắt gia đình bà phải tiếp tục ký công chứng mua bán hai thửa đất 96 và 97. Ngày 10/6/2021, ông P vào nhà bà nói đồng ý giảm 500.000.000 đồng số tiền nợ còn lại 1.000.000.000 đồng và kêu gọi gia đình bà ra phòng công chứng ký chuyển nhượng gấp cho vợ chồng ông P. Ngày 12/6/2021, vì sức ép đe dọa từ vợ chồng ông P nên vợ chồng

bà buộc phải ra Văn phòng Công chứng Đào Thị C1 ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông P. Sau đó, vợ chồng ông P mới để yên cho gia đình bà sống yên ổn. Trước ngày công chứng này (tức ngày 11/6/2021), ông P tiếp tục bắt ép vợ chồng bà phải ký vào hợp đồng đặt cọc và trên hợp đồng ghi ngày đặt cọc là ngày 28/4/2021. Tổng số tiền mà bà T đã trả cho cho bà V được 28.600.000 đồng, nhưng lại vay thêm của bà V 50.000.000 đồng vì bà T nói nếu không cho vay thì sẽ đi chỗ khác làm ăn, bà V sợ bà T đi thì sẽ không trả nợ cho bà được nên bà V đã cho vay thêm tiền. Tổng số tiền lãi bà V phải trả cho ngân hàng là 74.000.000 đồng. Như vậy, tính đến nay thì bà T còn nợ bà số tiền là 827.400.000 đồng.

Trong suốt quá trình ông P thuê đất của bà từ tháng 01/2020 đến tháng 6/2021 (ngày công chứng mua bán quyền sử dụng đất thửa 96), ông P chưa trả tiền thuê đất cho cho bà, mỗi tháng thuê là 2.500.000 đồng. Tổng cộng là 45.000.000 đồng. Ngày 13/04/2021, vợ chồng ông P còn vay thêm tiền của bà là 50.000.000 đồng hẹn một tuần sau trả, nhưng đến nay cũng không trả.

Do đó, bà Lương Phân V khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2020 (tức tờ cam kết và thỏa thuận ngày 21/12/2020); Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021; Hợp đồng thế chấp ngày 31/12/2020; Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2021; Hợp đồng nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán (không đề ngày tháng năm); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004671, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 tại Văn phòng C2. Buộc vợ chồng ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 96 tờ bản đồ 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Lê Thị T phải trả nợ gốc số tiền 827.400.000 đồng và lãi tính từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/4/2023 (lãi 0,9%/tháng) số tiền 74.466.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 phải trả số tiền thuê đất 45.000.000 đồng và tiền nợ 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Lương Phân V thừa nhận có nhận tiền từ ông P, bà V1 khoảng 08 – 09 lần với tổng số tiền khoảng 900.000.000 đồng, đây là số tiền bà V đã nhận giùm cho bà Lê Thị T vì thời điểm đó làm thuê cho bà Lê Thị T, bà T nói bà làm gì thì bà cũng làm. Bà V xác nhận từ trước đến nay sức khỏe tâm thần bình thường, không có bệnh lý gì về thần kinh.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xuất trình bản chính: Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 21/12/2020, Hợp đồng thế chấp ngày 31/12/2020 và Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2021. Người đại diện hợp pháp của bà Lương Phân V thừa nhận chữ ký trong Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 21/12/2020 là của bà Lương Phân V nhưng chữ ký trong Hợp đồng thế chấp ngày 31/12/2020, Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2021 không giống với chữ ký của bà V trong Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 21/12/2020. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành giám định chữ ký trong Hợp đồng thế chấp ngày 31/12/2020, Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2021 đề

xác định có phải chữ ký của bà V hay không để làm cơ sở xác định số tiền bà V vay của ông P, bà V1. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng mở các đoạn ghi âm và cho rằng ông P, bà V1 đã gây sức ép để gia đình bà V phải ký vào Hợp đồng nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Lê Thị T, rút yêu cầu vay tài sản đối với ông Lê Văn P, bà Lê Thị V2.

Bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 trình bày: gia đình ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 và gia đình bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L, ông Phạm Kim Q là hàng xóm với nhau đã lâu, quan hệ giữa hai gia đình rất tốt thường xuyên qua lại thăm hỏi lẫn nhau, giúp đỡ nhau trong cuộc sống.

Năm 2015, do gia đình bà V (bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L) cần tiền và gia đình ông P cũng cần thuê mặt bằng để kinh doanh quán ăn nên đã thống nhất thuê 3 thửa đất là thửa đất số 53, 96, 97 thuộc tờ bản đồ 27 tại phường K, thành phố T. Tiền thuê đất cho cả 3 thửa là 5.000.000 đồng/tháng, đặt cọc trước 60.000.000 đồng, được trừ dần theo thời gian thực hiện hợp đồng, thời hạn thuê trong 07 năm kể từ ngày 01/5/2015. Ngày 26/01/2015, để hợp thức hoá hồ sơ có ký lại hợp đồng thuê số 0067 tại Văn phòng C3 (huyện B) đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 27 với giá 5.000.000 đồng/tháng. Nhưng trên thực tế giá thuê 5.000.000 đồng/tháng này là bao gồm cho cả 3 thửa 53, 96, 97. Từ khi ký hợp đồng thuê 3 thửa đất trên hai bên gia đình thực hiện hợp đồng đầy đủ, ông P có trồng cây, xây dựng nền, làm nhà mái lá để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Năm 2016, gia đình bà V chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 53, năm 2021, gia đình bà V tiếp tục chuyển nhượng cho ông P thửa đất 96, năm 2022 gia đình bà V chuyển nhượng thửa 97 cho ông D1.

Đầu năm 2020, gia đình bà V có đề nghị vay tiền gia đình ông P, theo bà V nói do cần tiền để lo công việc gia đình làm ăn, ông P bà V1 không biết gia đình bà V vay tiền để làm gì. Vì là hàng xóm thân cận, mong muốn giúp đỡ gia đình bà V, cũng là hàng xóm láng giềng với nhau và gia đình bà V cũng có tài sản là đất nên ông P, bà V1 đã cho gia đình bà V vay tiền.

Gia đình bà V vay của ông P, bà V1 nhiều lần, có lần vay lập giấy tờ và có những lần vay không lập giấy tờ. Ban đầu số tiền vay chưa lớn, nhưng về sau ông P, bà V1 nhận thấy số tiền vay đã quá lớn nên buộc phải lập giấy tờ để ghi nhận các khoản vay đó. Cụ thể những lần vay có lập giấy tờ:

Lần 1, ngày 21/12/2020 gia đình bà V vay 1.360.000.000 đồng; lần 2, ngày 31/12/2020 gia đình bà V vay 1.000.000.000 đồng; lần 3, ngày 20/01/2021 gia đình bà V vay 1.100.000.000 đồng.

Ngoài ra còn nhiều lần vay không lập giấy tờ mà chỉ thoả thuận bằng lời nói và tiền hành giao tiền mặt. Tất cả những lần ông P, bà V1 cho gia đình bà V (bà V, ông T1, ông L) tại thời điểm cho vay thoả thuận là cho vay không lấy lãi. Người trực tiếp đề xuất vay tiền các lần là bà V, mỗi lần bà V nhận tiền đều trực

tiếp bà V nhận bằng tiền mặt. Người trực tiếp giao tiền cho bà V là ông P, bà V1, không thông qua bất kỳ người nào khác.

Mỗi lần giao tiền mặt, mệnh giá từng tờ, số lượng từng tờ ông P, bà V1 không nhớ rõ vì ông P, bà V1 bắt đầu cho gia đình bà V vay từ năm 2020 đến nay đã rất lâu và cũng giao nhiều lần nên không thể nhớ từng lần cụ thể được. Địa điểm giao tiền mặt khi thì ở nhà ông P, bà V1; khi thì ông P hoặc bà V1 phải đưa lên công trại phong B, quán cà phê gần trại phong B để giao trực tiếp cho bà V. Theo bà V nói do bà V đã lớn tuổi không dùng số tài khoản và trước sau gì bà V cũng dùng tiền mặt nên ông P, bà V1 không chuyển khoản và bà V cũng chỉ nhận tiền mặt.

Cho đến khoảng tháng 3 năm 2021, giữa ông P, bà V1 và bà V, ông T1, ông L thống nhất lại toàn bộ số tiền đã vay chưa trả là 5.500.000.000 đồng, lập giấy tờ là “GIẤY NHẬN NỢ KIÊM HỢP ĐỒNG HỨA BÁN” đồng thời thống nhất phương án xử lý nợ. Cụ thể phương án xử lý nợ: Nếu gia đình bà V (bà V, ông T1, ông L) không trả được toàn bộ số tiền đã vay vào hạn cuối ngày 08/05/2021 thì gia đình bà V (bà V, ông T1, ông L) sẽ thanh toán khoản vay trên bằng cách trả bằng tài sản là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T cho ông P, bà V1 để cầm trừ nợ với giá 4.000.000.000 đồng. Thời hạn chuẩn bị giấy tờ để thực hiện sang tên là 30 ngày. Sau khi sang tên cầm trừ nợ bằng tài sản, số tiền bà V, ông T1, ông L còn nợ ông P, bà V1 là 1.500.000.000 đồng. Bà V, ông T1, ông L còn cam kết: Bên A (bà V, ông T1, ông L) bằng mọi khả năng, không trốn tránh nghĩa vụ, tiếp tục trả nợ cho ông P, bà V1 cho đến khi trả hết nợ hoặc dùng tài sản khác để cầm trừ nợ. Đến thời hạn như thoả thuận (ngày 08/05/2021), bà V, ông T1, ông L không có tiền để trả nợ cho ông P, bà V1 nên bà V, ông T1 đã chuẩn bị giấy tờ (trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản), đã sang tên chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 27 tại phường K cho ông P, bà V1 đúng như thoả thuận. Số tiền còn lại chưa trả 1.500.000.000 đồng đến nay bà V, ông T1, ông L vẫn chưa trả cho ông P, bà V1. Một thời gian sau ông P bà V1 có nghe tin bà V, ông T1, ông L đã nhận đặt cọc bán đất thửa số 97, tờ bản đồ số 27 tại phường K (liên kề với thửa 96) cho một người khác. Sau này ông P bà V1 mới biết thửa đất 97 được bán với giá 2.800.000.000 đồng.

Theo như đã thoả thuận thì sau khi sang tên chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 27 tại phường K thì số tiền nay bà V, ông T1, ông L còn nợ là 1.500.000.000 đồng. Ông P, bà V1 sau khi nghe tin thửa đất 97 đã có người mua, hồ sơ sang tên đã qua người mới thì cũng trông mong bà V, ông T1, ông L sẽ tự giác đem tiền qua trả nhưng cũng không thấy qua trả lại tiền nợ. Đợi một thời gian sau, ông P, bà V1 có đề nghị bà V, ông T1, ông L trả lại số nợ 1.500.000.000 đồng nhưng bà V, ông T1, ông L không trả. Từ thời điểm này giữa ông P, bà V1 và bà V, ông T1, ông L phát sinh mâu thuẫn, không thể tiếp tục nói chuyện với nhau. Khoảng đầu tháng 03 năm 2022 bà V gửi Thông báo đề ngày 02/03/2022 bằng đường bưu điện đến Phước về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với cả 3 thửa đất (53, 96, 97). Lí do bà V cho rằng ông P từ tháng 10/2021 đã không thanh toán tiền thuê đất đồng thời tự

ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê cả 3 thửa đất (53, 96, 97) từ ngày 15/3/2022.

Việc bà V, ông T1, ông L không tiếp tục trả nợ cho ông P, bà V1 và cũng không trả tiền vay còn thiếu cho ông P, bà V1 khi bán được thửa đất số 97, tờ bản đồ 27 (*liên kê thửa 96*) là vi phạm thoả thuận, vi phạm hợp đồng, tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông P bà V1. Vì vậy ông P, bà V1 đã khởi kiện bà V, ông T1, ông L, ông Q yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính 225.000.000 đồng, Toà án nhân dân thành phố Tân Uyên nay đã thụ lý giải quyết số 291/TB-TLVA ngày 20/12/2022. Tuy nhiên sau đó bà V khởi kiện ông P, bà V1 trong vụ án số 97/2023/TLST-DS về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” nên ông P, bà V1 đã rút đơn khởi kiện vụ án trước và có yêu cầu phản tố sang vụ án này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng vì hợp đồng được ký kết đúng ý chí của gia đình bà V, ông P, bà V1 không hề ép buộc. Về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất 45.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý do bị đơn đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho nguyên đơn bằng tiền mặt, không làm giấy tờ. Đối với tiền 50.000.000 đồng bà V nói cho vợ chồng ông P, bà V1 vay là không có căn cứ nên không đồng ý.

Bị đơn yêu cầu phản tố buộc bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L trả số tiền nợ gốc chưa trả là 1.500.000.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh từ số tiền gốc 1.500.000.000 đồng từ ngày 08/05/2021 cho đến ngày xét xử theo lãi suất 10%/năm là 450.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày: Hiện tại bà đã về quê tại thôn A, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi để sinh con. Do đó không thể đến Tòa án tham gia tố tụng, bà T đề nghị Tòa án Tân Uyên giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L trình bày: Thông nhất trình bày và yêu cầu nguyên đơn bà Lương Phân V, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Phân V với ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2020 (Tờ cam kết và thoả thuận ngày 21/12/2020); Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021; Hợp đồng thế chấp ngày 31/12/2020; Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2021; Hợp đồng nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán (không đề ngày tháng năm); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004671, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2021 tại Văn phòng C2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Phân V về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn bà Lê Thị T, ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Phân V về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1:

Buộc ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 thanh toán cho bà Lương Phân V tiền thuê đất thửa 96 tờ bản đồ 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ tháng 01/2020 đến 6/2021 số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L:

Buộc bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn bà Lương Phân V kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: gia đình bà V được quyền sử dụng các thửa đất số 53, 96, 97 tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà V thực hiện các giao dịch liên quan đến các thửa đất số 53, 96, 97 tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trong đó có hợp đồng cho bị đơn thuê đất. Vợ chồng của nguyên đơn còn vay tiền của bị đơn, tổng số tiền vay là 5.500.000.000 đồng, do đó, giữa gia đình của bà V với vợ chồng của ông P lập “Giấy nhận nợ và hợp đồng hứa bán”. Do không có tiền trả theo thỏa thuận tại “Giấy nhận nợ và hợp đồng hứa bán”, vì vậy gia đình bà V chuyển nhượng thửa đất số 96 cho vợ chồng ông P tương đương giá trị 4.000.000.000 đồng, như vậy, gia đình bà V còn nợ vợ chồng ông P số tiền 1.500.000.000 đồng là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo nguyên đơn bà Lương Phân V trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn bà Lê Thị T và rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị V1 là hoàn toàn tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu trên, các bên không ai kháng cáo nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Xét kháng cáo của bà Lương Phân V, gia đình bà V được quyền sử dụng các thửa đất số 53, 96, 97 tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà V thực hiện các giao dịch liên quan đến các thửa đất số 53, 96, 97 tờ bản đồ số 27 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

[3.1] Về hợp đồng thuê đất: theo nội dung hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2015 do Văn phòng C3 chứng thực số 0067 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1 với ông Lê Văn P, thể hiện vợ chồng bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1 cho ông Lê Văn P thuê 500m² đất là một phần thửa 53, tờ bản đồ số 27, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn 07 năm tính từ ngày 26/01/2015. Tuy nhiên, vợ chồng bà V và vợ chồng ông P xác định vợ chồng ông P, bà V1 thuê toàn bộ 03 thửa đất của gia đình bà V gồm các thửa đất số 53, 96, 97 của gia đình bà V. Vợ chồng ông P đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng và được trừ vào tiền thuê một năm (12 tháng).

[3.2] Nguyên đơn cho rằng, quá trình sử dụng phần đất cho bị đơn thuê thì nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần nên giá thuê đất còn lại 2.500.000đồng/tháng, từ tháng 01/2020 đến tháng 6/2021 (ngày ký chuyển nhượng thửa 96 cho ông P), ông P, bà V1 chưa thanh toán tiền thuê đất, mỗi tháng 2.500.000 đồng, tổng tiền là 45.000.000 đồng.

[3.3] Bị đơn xác định mỗi tháng đều thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn số tiền 2.500.000 đồng bằng tiền mặt nhưng không lập biên bản giao nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không chứng minh được đã thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông P, bà V3 trả tiền thuê đất số tiền 45.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà V, thể hiện thửa đất số 53, tờ bản đồ 27, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích 1.382m² được cấp cho vợ chồng bà V, ông T1 ngày 20/02/2006. Năm 2012, bà V, ông T1 tách một phần thửa 53 lập thành thửa 96, 97 và tặng cho thửa 96 cho con là ông Phạm Kim Q,

tặng cho con là ông Phạm Kim L thừa 97. Thừa đất 53 diện tích còn lại, vợ chồng bà V, ông T1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn P và ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016.

[5] Ngày 28/3/2013, ông Phạm Kim Q làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 96 này cho bà Lương Phân V; ngày 08/10/2013, bà Lương Phân V được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 96 này.

[6] Quá trình cho thuê đất, vợ chồng bà V, ông T1 và ông L (con) vay tiền của vợ chồng ông P, bà V3 số tiền tổng cộng 5.500.000.000 đồng, hai bên lập “Giấy nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán”, trong đó có nội dung đến ngày 08/5/2021, bà V, ông T1 và ông L không trả hết khoản tiền vay 5.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông P thì vợ chồng bà V, ông T1 và ông L chuyển nhượng thửa đất số 96 cho vợ chồng ông P tương đương giá trị 4.000.000.000 đồng, còn nợ lại 1.500.000.000 đồng. Bà V, ông T1, ông L và vợ chồng ông P thống nhất thỏa thuận và ký tên, in dấu vân tay vào trang cuối của “Giấy nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán”.

[7] Do không có tiền trả nợ, nên ngày 12/6/2021 bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng thửa đất số 96 cho ông Lê Văn P, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C4 số 004671 quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định. Ông Lê Văn P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13557 ngày 13/7/2021. Giá chuyển nhượng thực tế là 4.000.000.000 đồng và cần trừ một phần vào số tiền gia đình bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L vay nợ 5.500.000.000 đồng. như vậy, bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L còn nợ vợ chồng ông P số tiền 1.500.000.000 đồng.

[8] Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L phải thanh toán nợ 1.500.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày 08/5/2021. Như đã nhận định trên tại “Giấy nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán”, xác định sau khi trừ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lương Phân V, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Kim L còn nợ số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ. Về tiền lãi, tại Điều 3 của giấy nhận nợ kiêm hợp đồng hứa bán, ghi “Số tiền còn lại bên A còn nợ là 1.500.000.000 đồng. Bên A cam kết bằng mọi khả năng, không trốn tránh nghĩa vụ, tiếp tục trả cho bên B cho đến khi trả hết nợ hoặc dùng tài sản khác để cần trừ nợ”, cũng tại Điều 3 cụm từ “đồng thời phải chịu lãi” bị gạch bỏ. Như vậy, xác định khoản tiền còn nợ 1.500.000.000 đồng không có lãi suất, theo quy định tại khoản 1 Điều 469 của Bộ luật Dân sự không có quy định tính lãi đối với khoản nợ này. Do đó, bị đơn đơn yêu cầu trả lãi đối với khoản nợ 1.500.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Nguyên đơn cho rằng, tại đoạn ghi âm nộp cho Tòa án thể hiện gia đình nguyên đơn bị ép buộc ký nhận nợ; tuy nhiên khi nghe nội dung tại đoạn ghi âm trên không có nội dung nào thể hiện bị đơn ép buộc gia đình nguyên đơn ký, về nguồn gốc xuất xứ đoạn ghi âm không thực hiện đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn không có chứng cứ khác chứng minh các giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn có sự ép buộc nên không có căn cứ chấp nhận.

[10] Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[11] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu. Bà V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[12] Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Phân V
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Bà Lương Phân V được miễn.

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

Bản án 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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài