

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 564/2024/DS-PT

Ngày 30-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng vay tài sản và tranh
chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
hoàn trả hoa lợi, lợi tức

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:

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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: 388/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 370/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số A L, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Trần Huy C, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1983; địa chỉ: số I N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: căn hộ A chung cư O, đường K, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (ông C và bà T có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số C đường G, khu trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Đinh Ngọc K, sinh năm 1953; địa chỉ: số B khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023, có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Ngô Nguyễn Duy K1, sinh năm 2000, địa chỉ: số F, đường Đ, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024, có mặt).

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

1. Bà Ngô Thị M (vợ ông T1), sinh năm 1980; địa chỉ: số C đường G, khu trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Đinh Ngọc K, sinh năm 1953; địa chỉ: số B khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023, có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Ngô Nguyễn Duy K1, sinh năm 2000, địa chỉ: số F, đường Đ, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024, có mặt).

2. Văn phòng C4; địa chỉ: số C, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Ông Trần Xuân T2, sinh năm 1986; địa chỉ: số B đường L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: thửa đất số B đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Bà Lục Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: thửa đất số B đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Phước C1, sinh năm 1971; địa chỉ: số D khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: số C đường A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Ngô Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Ngày 18/01/2021, ông Đ với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 116,2m² và căn

nhà gắn liền với đất diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17207 ngày 24/12/2018 đăng ký biến động ngày 18/4/2019 diện tích 252,8m² thuộc thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 30 với giá chuyên nhượng 3.190.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày (02 tháng) kể từ ngày 18/01/2021 đến ngày 18/3/2021 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 18/01/2021, ông Đ đặt cọc cho ông C, bà T số tiền 3.090.000.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 18/01/2021. Nhưng đã quá thời hạn 02 tháng mà ông C, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ theo thỏa thuận. Do đó, ông Đ khởi kiện ông C, bà T, yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã được thỏa thuận giao kết giữa hai bên lập ngày 18/01/2021; đồng thời bàn giao cho ông Đ phần đất diện tích 116,2m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông Đ thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho ông C, bà T. Ngày 25/3/2022, ông Đ có yêu cầu thay đổi quan hệ tranh chấp từ tranh chấp hợp đồng đặt cọc sang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2022, ông Đ có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu công nhận việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đ với ông C, bà T. Buộc ông C, bà T hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 1139 (thửa mới 2747), tờ bản đồ số 30 cho ông Đ và buộc ông Nguyễn Ngọc T1 giao trả nhà, đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông C, bà T trả lại cho ông Đ số tiền đã đặt cọc 3.090.000.000 đồng + phạt cọc 3.090.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông C, bà T theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2021. Đồng thời, buộc ông C, bà T, ông T1, bà M, ông T2 và bà H giao trả nhà đất cho ông quản lý, sử dụng.

Đối với số tiền chưa thanh toán 100.000.000 đồng thì ông Đ cho rằng đã được xử lý cản trừ tiền nợ vay của ông C, bà T trong Bản án dân sự phúc thẩm số 141/2023/DS-PT ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật nên khi công nhận hợp đồng ông không phải thực hiện thanh toán số tiền này nữa.

Đồng thời ông Đ có yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau: Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Ngô Thị M trả cho ông Đoàn Văn Đ toàn bộ tiền thuê nhà 7.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/11/2022 đến ngày ông T1, bà M giao trả nhà cho ông Đ tại thửa 2747, tờ bản đồ số 30 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 899591, số vào sổ cấp GCN số CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp. Tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 01/6/2024 là 203.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Ngọc T1 thì ông Đ không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông C, bà

T là hợp đồng giả tạo che giấu cho việc vay tài sản nên vô hiệu; do đó việc ông T1 chiếm giữ nhà, đất là trái phép, không đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Huy C và Nguyễn Thị Bích T trình bày: Ông C, bà T không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 đối với một phần đất diện tích 116,2m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17207 ngày 24/12/2018 đăng ký biến động ngày 18/4/2019 diện tích 252,8m² thuộc thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 30 là không có thật. Việc ký hợp đồng đặt cọc này chỉ là để bảo đảm cho số tiền vay của ông C, bà T. Số tiền 3.090.000.000 đồng mà ông C, bà T nhận cọc của ông Đ là một trong những khoản vay mà ông C, bà T vay tiền của ông Đ. Trường hợp ông C, bà T không trả được nợ cho ông Đ thì sẽ sử dụng tài sản là nhà và đất diện tích 116,2m² thuộc thửa 2747 để trả nợ cho ông Đ. Ông C, bà T đồng ý với việc giải quyết vụ án theo Bản án số 99/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Ngọc T1 thì ông C, bà T không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông C, bà T là hợp đồng giả tạo che giấu cho việc vay tài sản nên vô hiệu; ông C, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này; ông C, bà T đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền vay và lãi với lãi suất theo quy định của pháp luật và ông C, bà T yêu cầu ông T1 có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại nhà, đất cho ông C, bà T để ông C, bà T giao cho ông Đ quản lý, sử dụng.

Đối với số tiền ông Đ còn thiếu đã được cản trừ vào tiền nợ vay giữa ông C, bà T và ông Đ theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ông C, bà T không yêu cầu ông Đ phải trả số tiền 100.000.000 đồng. Đối với số tiền nợ với ông T1, bà M thì ông C, bà T xác định còn nợ ông T1, bà M số tiền 4.100.000.000 đồng. Ông C, bà T có trách nhiệm trả cho ông T1, bà M số tiền này và tiền lãi phát sinh theo lãi suất của Bộ luật Dân sự là 20%/năm đến khi trả nợ xong. Việc ông Đ tranh chấp tiền thuê tài sản với ông T1, bà M thì ông C, bà T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông C, bà T không yêu cầu gì về quyền lợi của mình đối với tiền cho thuê tài sản từ ông T1, bà M.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà T với ông Nguyễn Thành T3 và ông Trương Phước C1 liên quan đến thửa đất 2747, như sau ngày 05/02/2021, ông C, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thành T3 và ông Nguyễn Phước C2 đối với thửa đất số 2747. Thời điểm này do cần vốn làm ăn nên ông C, bà T đã vay của ông T3, ông C2 một số tiền (do thời gian đã lâu nên ông không nhớ cụ thể đã vay bao nhiêu), để làm tin cho số tiền đã vay thì ông C, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2747 cho ông T3, ông C2. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T3, ông C2 không làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 27/4/2021, ông C, bà T đã trả xong số tiền vay cho ông T3, ông C2 nên hai bên đã đến Văn phòng Công chứng Trần Thanh V để ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, vụ án này không liên quan đến quyền lợi của ông T3 và ông C2 nữa.

Do ông Đ không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ và nhận tiền từ ông Đ thì ông C, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T3 ông C2 để làm tin và vay tiền từ hai người này (do cần tiền vay vốn làm ăn). Đồng thời, cùng ngày 27/4/2021, ông C, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2747 cho ông T1 để vay của ông T1, bà M số tiền 3.600.000.000 đồng (cho vay tiền mặt). Ông C, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ nhưng không cho ông Đ biết; ông C, bà T cũng không trả lại tiền đặt cọc cho ông Đ.

Ông C, bà T vay tiền từ ông T1, bà M nên không thực hiện bàn giao tài sản như ông T1, bà M trình bày. Ông C, bà T không biết ông Nguyễn Thành C3 là ai vì thời điểm đó nhà đất của ông C, bà T không cho ai thuê. Vợ chồng ông C, bà T chỉ bàn giao chìa khóa nhà cho ông Đ giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Qua sự giới thiệu của bà Hoàng Thị H1, vợ chồng ông T1, bà M mới quen biết vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T. Ông C, bà T là chủ sở hữu phần đất diện tích 116,2m² thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, 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 CX 899591, số vào sổ cấp GCN CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021 cho ông Trần Huy C. Một tuần trước khi hai bên lập giấy thỏa thuận vào ngày 27/4/2021, vợ chồng ông C, bà T đến nhà ông T1, bà M gặp trực tiếp và thỏa thuận với ông T1, bà M; lúc này ông C, bà T đưa ra 02 phương án: một là ông C, bà T mượn số tiền 3.600.000.000 đồng của ông T1, bà M và cầm cố giấy tờ nhà, đất, sau đó bà T, ông C bán nhà rồi trả lại tiền cho ông T1, bà M; hai là ông C, bà T chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất diện tích 116,2m² thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 cho ông T1, bà M với giá 4.500.000.000 đồng. Lúc đầu, ông T1, bà M không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất nên ông T1, bà M chọn phương án thứ nhất là cho ông C, bà T mượn số tiền 3.600.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng và ông C, bà T cầm cố bản chính giấy tờ nhà, đất cho ông T1, bà M và hẹn đến ngày 27/4/2021 ký giấy cầm nhà gắn liền với đất và nhận tiền. Đến ngày 27/4/2021, ông C, bà T đến nhà ông T1, bà M để ký giấy tờ và nhận tiền vay, lúc này chỉ có ông T1 ở nhà, còn bà M đi làm, sau khi hai bên ký xong giấy tờ cầm cố nhà thì bà M về đến nhà và thông báo đã xoay đủ tiền nhận chuyển nhượng đất là 4.500.000.000 đồng nên ông T1, bà M mới thỏa thuận lại với ông C, bà T là chọn phương án hai, đó là nhận chuyển nhượng đất luôn mà không cần phải vay tiền và cầm cố tài sản nữa; vì vậy hai bên tiến hành ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi công chứng, hai bên đến ngân hàng tiến hành giao nhận tiền chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng bằng tiền mặt, còn 200.000.000 đồng thì hai bên quay trở lại nhà ông T1, bà M giao tiếp; đồng thời, viết lại giấy thỏa thuận sang nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng ngày 27/4/2021. Giữa ông T1, bà M

với ông C, bà T không có việc cho vay tiền và trả lãi. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 giữa ông T1 với ông C, bà T là thật, không phải là giả tạo che giấu cho giao dịch vay tài sản, ông T1 đã thanh toán xong tiền mua nhà, đất cho ông C, bà T và hiện nay ông T1 cũng đang quản lý, sử dụng nhà, đất. Do đó, ông T1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông C, bà T; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Trần Huy C và bà Nguyễn Thị Bích T và yêu cầu công nhận cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 116,2m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2747 tờ bản đồ số 30, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương mà ông T1 đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì ông T1 yêu cầu ông C, bà T phải trả lại số tiền đã nhận 4.500.000.000 đồng, tiền sửa chữa mái hiên 9.110.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T1 theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 là có thật, do ông C, bà T tự nguyện ký tại Văn phòng C4, không phải giả tạo che giấu cho việc vay tài sản của ông C, bà T như lời trình bày của ông C, bà T. Giấy cầm cố nhà được hai bên ký đầu tiên, sau đó đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cuối cùng là ký biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng. Ông C, bà T đã nhận đủ số tiền 4.500.000.000 đồng và đã bàn giao nhà, đất chuyển nhượng cho ông T1 quản lý, sử dụng thông qua ông T4. Sau khi nhận nhà, đất ông T1 đã cho bà A thuê lại căn nhà và đồng thời làm mái hiên nhà, việc ông T1 làm mái hiên nhà sau khi Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông K xác định ông T1, bà M không cho ông C, bà T vay tiền. Bà M có nhận tiền do ông C, bà T chuyển vào tài khoản của bà M nhưng nội dung chuyển tiền ông C, bà T ghi “trả lãi” là không đúng nên bà M đã khấu trừ vào tiền cho thuê nhà do ông C, bà T chậm giao nhà, đất, số tiền còn thừa thì bà M đã chuyển trả lại cho ông C qua số tài khoản của ông C. Đối với tin nhắn Zalo có nội dung trả lãi và mượn tiền trả nợ cho bà H1 đều là nhắn tin theo yêu cầu của bà T vì bà T nhờ bà M nhắn tin như vậy để đối phó với những chủ nợ khác của bà T, khi nhắn tin bà M nhận thức được những gì mình nhắn với bà T, nhưng vì tin tưởng bà T đã nhờ nên bà M mới nhắn theo yêu cầu của bà T. Việc bà M thỏa thuận với bà T trừ tiền thuê nhà do chậm giao nhà và việc bà T nhờ bà M nhắn tin theo yêu cầu của bà T đều là những thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản nhưng có bà H1 làm chứng. Trong Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021 thể hiện số tiền vay 3.600.000.000 đồng, không có lãi suất nhưng các bên thỏa thuận nếu vay số tiền 3.600.000.000 đồng thì lãi suất là 2%/tháng. Ông K xin rút lại lời trình bày của ông K tại biên bản làm việc ngày 03/12/2021 có nội dung *“tôi thừa nhận trước đây giữa ông T1 với bà T, ông C có quan hệ vay mượn tiền với nhau và lập giấy cầm nhà gắn liền với đất, tuy nhiên, vợ của ông T1 phát hiện ông C, bà T vay nợ nhiều người và không có uy tín nên ông T1 mới thỏa thuận lại với ông C, bà T là chuyển nhượng QSDĐ luôn, còn không thì không có cầm nhà nữa, đòi lại tiền vay, vì trước đó ông T1 chỉ mới đưa cho ông C, bà T số tiền vay 250.000.000 đồng”* vì lúc này ông K chưa được ông T1, bà M truyền đạt lại mọi sự việc nên mới trình bày như vậy.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng này là vô hiệu che giấu cho việc vay tài sản giữa ông C, bà T với ông Đ. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với ông C và bà T, bởi vì trái với Điều 328 Bộ luật Dân sự; hợp đồng đặt cọc chỉ là đảm bảo cho hợp đồng mua bán chứ không phải là hợp đồng mua bán hai bên vẫn có quyền phá bỏ hợp đồng và bồi thường cho nhau theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông Đ sử dụng hợp đồng đặt cọc để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán là không phù hợp tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quan hệ giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông C, bà T không đối kháng với giao dịch nhà đất giữa ông T1 và ông C, bà T. Vì ông Đ, ông C, bà T chỉ mới tồn tại quan hệ giao dịch đặt cọc thì không có giá trị, ông Đ không có quyền sử dụng tài sản nên không có quyền cản trở việc sử dụng nhà đất của ông C, bà T giao dịch với người khác. Hiện trạng ông T1 đã nhận sang nhượng nhà đất với ông C, bà T tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V theo đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì khi phát sinh tranh chấp giữa ông C, bà T và ông Đ thì ông C, bà T chịu trách nhiệm với ông Đ chứ không phải ông T1. Hơn nữa theo các lời khai của ông C, bà T thì giao dịch giữa ông C, bà T và ông Đ là giao dịch vay tài sản nên ông C, bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Và sau 17 ngày kể từ ngày đặt cọc ông C, bà T đã bán nhà đất cho ông Nguyễn Thành T3 và ông Trương Phước C1 nhưng ông Đ cũng không có ý kiến gì. Do đó, ông T1 đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà đất của ông Đ. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T1 trong giao dịch với ông C và bà T. Vì ông C, bà T giao dịch nhà đất với ông T1 là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Ông T1, bà M xác định không tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông Trần Xuân T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị M và ông Đinh Ngọc K trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T2 trong biên bản lấy lời khai: Xác định ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Ngọc T1 từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/5/2028. Ông T2 trả tiền thuê hàng tháng giá thuê 7.000.000 đồng/tháng. Từ ngày chuyển đến tài sản sinh sống thì ông không xây dựng, sửa chữa, tôn tạo gì đối với tài sản thuê. Toàn bộ tài sản này ông là người thuê nên không có ý kiến gì khi Tòa án giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến tài sản thuê thì ông và ông T1 sẽ tự thỏa thuận với nhau, bản thân ông sẽ chấp hành quyết định của Tòa án mà không có yêu cầu gì cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị H: Thống nhất ý kiến của ông T2, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh V trình bày:

Văn phòng C4 có ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006523, quyển số: 26/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/4/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Ngọc T1

đối với đất diện tích 116,2m² thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 899591, số vào sổ cấp GCN CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021. Quá trình công chứng hợp đồng nêu trên đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Văn phòng Công chứng Trần Thanh V không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002189 ngày 05/02/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Thành T3, ông Trương Phước C1 và Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002189 ngày 05/02/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Thành T3, ông Trương Phước C1 đã được Văn phòng C5 theo đúng trình tự thủ tục, không vi phạm pháp luật. Đồng thời, Văn phòng C4 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người làm chứng Trương Phước C1 trình bày:

Ngày 05/02/2021, ông Trương Phước C1 và ông Nguyễn Thành T3 đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T diện tích 116,2m², thuộc thửa 2747, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố T, thành phố D, tỉnh Bình Dương giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng hợp đồng công chứng tại Văn phòng C4. Đến ngày 27/4/2021, ông C1, ông T3 và bà T ông C đã đến Văn phòng Công chứng Trần Thanh V để ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Việc mua bán giữa hai bên đã tự thỏa thuận chấm dứt nên ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này. Ông không có yêu cầu gì cả.

Người làm chứng bà Hoàng Thị H1 trình bày:

Bà H1 xác nhận lời trình bày của ông T1, bà M là đúng vì bà H1 là người chứng kiến toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông C, bà T nên giao dịch chuyển nhượng đất là có thật, ông T1, bà M, cũng như bà H1 không cho ông C, bà T vay tiền.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác định cho đến nay giá trị tài sản không tăng so với thời điểm định giá năm 2022 nên không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả định giá được thực hiện theo Biên bản định giá ngày 09/6/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đối với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021” giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T.

- Công nhận cho ông Đoàn Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 116,2m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 66,5m², có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm, mái tôn cùng các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: Nhà tạm diện tích 38,0m² có kết cấu nền gạch ceramic, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, kèo sắt hợp mái tôn nhựa lợp sáng, cửa sắt cuốn; sân gạch đá ceramic diện tích 11,7m²; 01 (một) đồng hồ điện, 01 (một) đồng hồ nước thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 tọa lại tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 899591, số vào sổ cấp GCN CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/2/2021. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T1 đối với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T được Văn phòng C5, quyền số: 26/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2021 bị vô hiệu.

- Buộc ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền nợ gốc là 4.100.0000.000đ (bốn tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi là 2.500.844.000đ (hai tỷ năm trăm triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), tổng cộng là 6.600.844.000đ (sáu tỷ sáu trăm triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 899591, số vào sổ cấp GCN CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/2/2021 cho ông Trần Huy C;

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M, ông Trần Xuân T2 và bà Lục Thị H phải trả cho ông Trần Huy C và bà Nguyễn Thị Bích T toàn bộ tài sản gồm: phần đất diện tích 116,2m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 66,5m², có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm, mái tôn cùng các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: Nhà tạm diện tích 38,0m² có kết cấu nền gạch ceramic, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, kèo sắt hợp mái tôn nhựa lợp sáng, cửa sắt cuốn; sân gạch đá ceramic diện tích 11,7m²; 01 (một) đồng hồ điện, 01 (một) đồng hồ nước thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 tọa lại tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Sau khi nhận các tài sản nêu trên, ông Trần Huy C và bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm bàn giao cho ông Đoàn Văn Đ để ông Đ quản lý, sử dụng và tiến

hành lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn Đ theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M phải trả cho ông số tiền hoa lợi là 203.000.000đ (hai trăm linh ba triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 6 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 25 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M giữ nguyên 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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 của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M 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] Nội dung tranh chấp: tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M phải hoàn trả số tiền mà ông T1 đã cho thuê nhà, đất tại thửa 2747, tờ bản đồ số 30 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 01/6/2024 là 203.000.000 đồng (tương ứng 7.000.000 đồng/tháng). Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp “yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức” theo quy định tại các Điều 579 và 581 của Bộ luật Dân sự là đúng quy định pháp luật.

[3] Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã gửi Công văn số 146 ngày 26/7/2023 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B để xem xét về hành vi của ông Trần

Huy C và bà Nguyễn Thị Bích T trong các giao dịch liên quan đến thửa đất số 2747 nêu trên. Tại Công văn số 1020 ngày 15/8/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B trả lời: qua xem xét nội dung vụ việc và kết quả phân loại nguồn tin về tội phạm (có sự phối hợp với Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương), xét thấy có sự việc ông Trần Huy C và bà Nguyễn Thị Bích T nhận cọc số tiền 3.090.000.000 đồng của ông Đoàn Văn Đ để chuyển nhượng thửa đất số 2747 (số cũ là 1139), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tự nguyện xác lập giao dịch dân sự về đất cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau đó, ông C và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T1, tuy nhiên, đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhằm che giấu cho một giao dịch vay mượn số tiền 3.600.000.000 đồng. Như vậy, không có sự việc cùng một thửa đất ông C và bà T bán cho 02 người. Vì vậy, sự việc trên là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B không tiếp nhận, thụ lý nội dung đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nêu trên; đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tiếp tục thụ lý, giải quyết vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với bà Lê Thị A1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị A1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, liên quan trong vụ án:

[6] Đối với nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ khởi kiện ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021; yêu cầu ông C, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc 18/01/2021, đồng thời bàn giao cho ông Đ phần đất diện tích 116,2m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/3/2022, ông Đ có yêu cầu thay đổi quan hệ tranh chấp từ tranh chấp hợp đồng đặt cọc sang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2022, ông Đ có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu công nhận việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đ với ông C, bà T. Buộc ông C, bà T hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 1139 (thửa mới 2747), tờ bản đồ số 30 cho ông Đ và buộc ông C, bà T, ông T1, bà M, ông T2 và bà H phải giao trả nhà, đất cho ông Đ quản lý, sử dụng.

[6.1] Tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 18/01/2021, ông Đ thỏa thuận với ông C, bà T để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất 116,2m² và căn nhà gắn liền diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17207 ngày 24/12/2018 (đăng ký biến động ngày 18/4/2019 diện tích 252,8m²) thuộc thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 30 (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 899591, số vào sổ cấp GCN CS20153 cấp ngày 04/2/2021 thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30) với giá chuyển nhượng 3.190.000.000 đồng. Ông

Đ đã thanh toán cho ông C, bà T số tiền 3.090.000.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 18/01/2021. Sau khi thanh toán tiền thì ông C, bà T đã bàn giao chìa khóa nhà cho ông Đ để ông Đ quản lý, sử dụng nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao nhà ngay lúc đó, đến ngày 15/7/2021, ông Đ với ông C, bà T mới lập giấy giao nhà. Mặc dù, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên giao kết có vi phạm về hình thức là văn bản không đúng quy định của pháp luật và chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng ông Đ đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 3.090.000.000 đồng/3.190.000.000 đồng và ông C, bà T cũng đã bàn giao nhà, đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T1 về việc đề nghị xác định quan hệ tranh chấp giữa ông Đ với ông C, bà T trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[6.2] Ông Đ kháng cáo yêu cầu ông T1 và bà M phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức với số tiền 203.000.000 đồng (tiền cho người khác thuê tài sản nhà đất nêu trên). Tòa án nhận thấy, giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền là giữa ông Đ với vợ chồng ông C, bà T; không có giao dịch chuyển nhượng nhà đất liên quan giữa ông Đ với ông T1, bà M đối với thửa đất 2747, tờ bản đồ số 30 nêu trên; trường hợp ông Đ cho rằng bị thiệt hại về hoa lợi (tiền cho thuê tài sản) thì khởi kiện ông C, bà T. Ông Đ yêu cầu ông T1 và bà M thanh toán tiền hoa lợi không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[7] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M.

[7.1] Ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 giữa ông T1 với ông C, bà T và yêu cầu công nhận cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 116,2m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2747 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[7.2] Tòa án nhận thấy, giao dịch liên quan đến thửa đất 2747, tờ bản đồ số 30 nêu trên giữa ông C với ông T1 qua các tài liệu, chứng cứ của ông T1, bà M cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021, Biên bản thỏa thuận ngày 27/4/2021 và Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021, đều lập trong cùng một thời gian là ngày 27/4/2021.

[7.3] Qua lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: tại Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021 và Biên bản ngày 27/4/2021 (không có tiêu đề) đều thể hiện người làm chứng là bà Hoàng Thị H1. Quá trình giải quyết vụ án, để làm sáng tỏ sự thật trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chất giữa bà H1 với ông C, bà T nhưng bà H1 đã từ chối tiến hành đối chất. Theo nội dung Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021 thể hiện: “*Bên cầm tài sản (Bên A) Nguyễn Ngọc T1 ... Bên thế chấp tài sản (Bên B) ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T ... Bên B tự nguyện cầm một số đất gắn liền với nhà cho Bên A, thửa đất 2747, tờ bản đồ số 30, diện tích 116,2m², địa chỉ: Khu phố T, phường D, tp D, BD ... Bên B tự nguyện cầm một số đất gắn*

liên với nhà như trên để lấy một số tiền là 3.600.000.000 đồng ... tiền lãi hàng tháng phải trả đúng như hai bên đã thỏa thuận, tiền lãi tháng đầu trả vào ngày 27/5/2021 ... nếu Bên B chậm trả lãi 3 tháng bên A hoàn toàn có quyền bán miếng đất trên mà không cần chờ sự chấp thuận của bên B ... thời gian cầm nhà, đất ... 01 năm kể từ ngày 27/4/2021 đến ngày 27/4/2022”. Như vậy, theo nội dung giấy cầm nhà gắn liền với đất nêu trên thì ngày 27/4/2021, ông C, bà T vay tiền và thế chấp giấy tờ nhà, đất dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 để bảo đảm cho số tiền vay. Việc ông T1 cho rằng sau khi hai bên ký xong giấy tờ vay tiền, cầm cố nhà, đất thì bà M về đến nhà và thông báo đã xoay đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất 4.500.000.000 đồng nên ông T1 bà M mới thỏa thuận lại với ông C bà T là chọn phương án hai là nhận chuyển nhượng đất luôn mà không cần phải vay tiền, cầm cố nhà, đất nữa, vì vậy hai bên tiến hành ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, bởi vì trong nội dung giấy cầm nhà gắn liền với đất đã ghi rất rõ “nếu Bên B chậm trả lãi 3 tháng bên A hoàn toàn có quyền bán miếng đất trên mà không cần chờ sự chấp thuận của bên B” có nghĩa là ông T1 phải được ông C, bà T ký chuyển nhượng đất rồi thì ông T1 mới có quyền được chuyển nhượng cho người khác. Mặt khác, tại Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 đều có đầy đủ họ tên và chữ ký tên của ông C, bà T nhưng tại nội dung biên bản ngày 27/4/2021 (không có tiêu đề) thể hiện: “... Tôi là Nguyễn Thị Bích T ... tôi có căn nhà thừa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 diện tích 116,2m² địa chỉ kp T, p D, tp D, Bình Dương, nay tôi đã nhận 4.300.000.000 đồng ... và nhận thêm 200.000.000 đồng... vào lần 2, tổng số tiền tôi nhận là 4.500.000.000 đồng ... sang nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T1 ... và giao toàn bộ giấy tờ cho ông Nguyễn Ngọc T1 làm thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng. Mọi giấy tờ khác với nội dung này thì đều không có giá trị ...”. Biên bản này chỉ có sự thỏa thuận giữa bà T với ông T1, có chữ ký của một mình bà T, không có sự thỏa thuận của ông C và không có chữ ký của ông C. Ông T1, bà M trình bày khi lập biên bản này, do ông C có công việc đột xuất nên không có mặt, chỉ có mặt bà T ký thỏa thuận. Tuy nhiên, ông C, bà T không thừa nhận việc này, do ông C không đồng ý với biên bản này nên ông C không ký. Theo quy định tại các Điều 33, 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 134 Bộ luật Dân sự thì biên bản ngày 27/4/2021 (không có tiêu đề) chỉ có một mình bà T định đoạt tài sản chung của vợ chồng, trong khi đó ông C không ủy quyền cho bà T được toàn quyền định đoạt đối với tài sản chung của vợ chồng; do đó, biên bản ngày 27/4/2021 (không có tiêu đề) không có hiệu lực đối với ông C, không được xem là vợ chồng ông C, bà T tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T1. Mặt khác, tại sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản 0461000532290 tên chủ tài khoản Nguyễn Thị Bích T thể hiện ngày 27/5/2021 bà T trả tiền lãi cho bà M vào số tài khoản của bà M với số tiền 72.000.000 đồng theo đúng nội dung thỏa thuận tại Giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021 là “tiền lãi tháng đầu trả vào ngày 27/5/2021”; ngày 28/5/2021, ông C chuyển vào số tài khoản của bà M với số tiền 2.900.000 đồng; ngày 09/7/2021 bà T trả tiền lãi cho bà M vào số tài khoản của bà M với số tiền 50.000.000 đồng, tổng số tiền ông C, bà T đã trả lãi cho bà M là 124.900.000 đồng. Bà M thừa nhận có nhận số tiền nêu trên do ông C, bà T chuyển vào tài khoản của bà M nhưng do bà M thấy nội dung mà bà T chuyển tiền không

đúng nên ngày 19/6/2021 bà M đã chuyển trả lại cho ông C số tiền 68.000.000 đồng; số tiền còn lại 56.900.000 đồng là tiền thuê nhà mà bà T trả cho bà M (tương đương 7.000.000 đồng/tháng, từ ngày 27/4/2021 đến ngày 01/01/2022) do bà T chậm giao nhà, đất nhưng lời trình bày của bà M không được ông C, bà T thừa nhận. Ngoài ra, tại nội dung tin nhắn Zalo ngày 27/6/2021 thể hiện *“hôm nay tới ngày lãi rồi, e đóng cho chị với”*; ngày 29/6/2021 nội dung tin nhắn *“một là e bán nhà trả tiền cho chị, hai chị tự bán để thu hồi tiền ... tính phương án trả nợ cho chị sau hai ngày báo lại hình thức trả nợ. Nếu sau hai ngày chị không nhận được thông tin báo lại của vợ chồng e thì chị sẽ tự quyết định bán căn nhà cầm cố bên gia đình e để thu hồi vốn;* ngày 5 tháng 10 nội dung tin nhắn *“chị có gọi cho chồng e để nói về công nợ giữa gia đình e và bên chị về căn nhà ở đường N”*; ngày 02/7/2021 nội dung tin nhắn *“e chưa chuyển tiền trả lãi cho chị hả;* ngày 09/7/2021, nội dung tin nhắn *“Ngo Thi Man 19036649369017, Ngân hàng T6 nha e, tháng này e chuyển chị đủ 4ty tiền lại còn lại 100tr hôm e lấy thêm cho H1 chị làm tròn vào ngày 27 luôn”*; ngày 15 tháng 5 nội dung tin nhắn *“Hi Trang: Lúc 1635 phút ngày 15/5/2021 chị đưa cho H1 400 triệu rồi nha, e xác nhận lại chỗ H1”*. Bà M thừa nhận có nhắn tin với bà T trong Zalo với nội dung như trên nhưng do bà T nhờ bà M nhắn theo yêu cầu của bà T để đối phó với những người chủ nợ khác của bà T. Tuy nhiên, bà T xác định không nhờ bà M nhắn tin với những nội dung như vậy. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông K có lời khai mâu thuẫn, có lúc đã khai *“trước đây giữa ông T1 với bà T, ông C có quan hệ vay mượn tiền với nhau và lập giấy cầm nhà gắn liền với đất”*, có lúc lại khai *“ông T1 bà M không có cho ông C bà T vay tiền”*, sau đó ông K xin rút lại lời khai *“trước đây giữa ông T1 với bà T, ông C có quan hệ vay mượn tiền với nhau và lập giấy cầm nhà gắn liền với đất”*. Ông T1 trình bày thêm vào ngày 01/01/2022, bà T, ông C đã tự nguyện bàn giao nhà, đất để cho ông T1 quản lý sử dụng thông qua ông Nguyễn Công T5; tuy nhiên ông C, bà T xác định không bàn giao nhà cho ông T1, bà M, không biết ông T5 là ai và cũng không nhờ ông T5 bàn giao nhà, đất cho ông T1 vì nhà, đất ông C và bà T đã bàn giao cho ông Đ quản lý từ khoảng tháng 4 – 5/2021 nên không có việc ông C, bà T bàn giao đất cho ông T1.

[8] Việc ông T1, bà M chiếm giữ nhà, đất của ông C là trái pháp luật, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ông C, bà T với ông T1 chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho nghĩa vụ vay tài sản, che giấu hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông T1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự là đúng.

[9] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông T1 bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do cả hai bên (50/50). Số tiền giao nhận trong giao dịch giữa ông T1, bà M với ông C, bà T là tiền vay tài sản. Hơn nữa

việc ông T1, bà M chiếm giữ tài sản là không ngay tình. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu không làm phát sinh thiệt hại để buộc các bên phải có trách nhiệm bồi thường. Ông T1, bà M đang chiếm giữ tài sản nên phải có trách nhiệm trả cho ông C, bà T toàn bộ tài sản và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Đối với số tiền ông T1 làm mái hiên nhà của ông C, bà T số tiền 9.110.000 đồng, Tòa án nhận thấy việc ông T1 làm mái hiên không được sự đồng ý của ông C, bà T; do đó không có căn cứ buộc ông C, bà T phải có trách nhiệm trả cho ông T1 chi phí làm mái hiên nêu trên.

[11] Về quan hệ vay tài sản: tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Vì vậy, để giải quyết vụ án triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[12] Ông T1 và bà M xác định số tiền đã giao cho ông C, bà T là 4.500.000.000 đồng theo biên bản ngày 27/4/2021 (không có tiêu đề). Tuy nhiên, ông C, bà T không thừa nhận đã nhận đủ số tiền này mà chỉ nhận từ ông T1, bà M số tiền 4.100.000.000 đồng. Tại tin nhắn Zalo giữa bà T với bà M vào ngày 09/7/2021 thể hiện nội dung tin nhắn *“Ngo Thi Man 19036649369017, Ngân hàng T6 nha e, tháng này e chuyển chị đủ 4ty tiền lại còn lại 100tr hôm e lấy thêm cho H1 chị làm tròn vào ngày 27 luôn”*. Tài liệu này chứng minh số tiền còn lại mà ông C, bà T phải trả cho ông T1, bà M là 4.100.000.000 đồng. Vì vậy, ông C, bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông T1, bà M số tiền vay là 4.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định, cụ thể:

[12.1] Tại giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021, ông C, bà T với ông T1, bà M có thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, cụ thể ngày 27/5/2021 bà T đã chuyển tiền trả lãi cho bà M số tiền 72.000.000 đồng (tương đương lãi suất 2%/tháng trên số tiền vay 3.600.000.000 đồng), tại phiên tòa bị đơn xác nhận và đồng ý tiếp tục trả lãi suất vay cho ông T1, bà M theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Như vậy, có căn cứ xác định lãi suất khi vay tiền các bên thỏa thuận là 2%/tháng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất cho vay là 20%/năm (tương đương 1,67%/tháng và 0,027%/ngày); như vậy, lãi suất hai bên thỏa thuận 2%/tháng là vượt quá quy định pháp luật nên phần lãi suất vượt quá sẽ không có hiệu lực. Bà M đang giữ số tiền 56.900.000 đồng của ông C, bà T nên số tiền này sẽ được trừ vào tiền gốc, lãi mà ông C, bà T phải có trách nhiệm trả cho ông T1, bà M. Vì vậy, số tiền lãi mà ông C, bà T phải có trách nhiệm trả cho ông T1, bà M là 2.500.844.000 đồng ($4.100.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\%/\text{tháng} \times 37 \text{ tháng} 22 \text{ ngày}$ (từ ngày 27/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/6/2024) - 56.900.000 đồng = 2.500.844.000 đồng).

[13] Đối với hợp đồng thuê tài sản giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Trần Xuân T2, Tòa án xét thấy ông T1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số

2747, không được sự đồng ý của ông C, bà T nhưng đã cho ông T2 thuê toàn bộ tài sản. Vì vậy, hợp đồng thuê tài sản giữa ông T1 với ông T2 ngày 15/10/2023 không phát sinh hiệu lực. Nhà, đất được công nhận cho ông Đ quyền quản lý, sử dụng; vì vậy, ông T1, bà M, ông T2 và bà H có trách nhiệm giao trả nhà đất cho ông C, bà T để ông C, bà T thực hiện bàn giao cho ông Đ theo quyết định của bản án.

[14] Ông T1, bà M, ông T2 và bà H xác định không tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất trong vụ án này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Trường hợp các bên phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

[15] Ông C và bà T không có yêu cầu gì đối với tiền cho thuê tài sản mà ông T1, bà M đã thu được; cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết với ông Nguyễn Thành T3 và ông Trương Phước C1 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

[16] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo.

[17] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu, trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật.

[18] 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 ông Đoàn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: ông Đoàn Văn Đ đã được miễn (người cao tuổi); ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M phải chịu 600.000 đồng được trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp 600.000 đồng, tại Biên lai thu tiền số 0001044 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài