

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 174/2024/DS-ST

Ngày: 10 - 6 - 2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hải Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 424/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 127/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Bạch Đ, sinh năm 1961; HKTT: 1 N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số I đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Đ có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số I đường L, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2022). Ông L có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Duy D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A đường Q, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông D: Ông Lê Quang Đ1
- Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Ông Trần Trung H, sinh năm 1955 và bà Trần Thị B, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Số A đường T, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông H, bà B vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Công ty TNHH S; Địa chỉ: Số C hẻm L, đường T, tổ D, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị B – Giám đốc. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Phòng Công chứng số 2 tỉnh B; Địa chỉ: Số C ĐT G, khu phố Đ, phường B, thành phố T, Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phú C – Trưởng phòng; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Đặng Phong L1, sinh năm 1967, bà Vũ Thị Xuân H1, sinh năm 1971 và ông Đặng Vũ Minh D1, sinh năm 1999; Cùng địa chỉ: Số B N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L1, bà H1, ông D1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Công ty TNHH A; Trụ sở: Số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đức H2 – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Đức L trình bày:***

Ông H và bà B là vợ chồng, ông H có mối quan hệ bà con với bên chồng của bà Đ, còn ông D do phía ông H bà B giới thiệu, bà Đ không biết.

Vào tháng 9 năm 2011, ông Trần Trung H và bà Trần Thị B biết bà Đ có diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do đã lâu nên bà Đ không nhớ rõ thời gian mua, chỉ nhớ là mua của ông Đ2, với giá khoảng 2.700.000.000 đồng hay 2.800.000.000 đồng. Ông H, bà B có nhờ bà Đ cho mượn để làm thủ tục vay vốn đầu tư vào dự án nhà máy sản xuất và chế biến tinh bột tại ấp F, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH S (do ông H, bà B là chủ).

Tại hợp đồng mượn tài sản số 81-09/11/HĐ ngày 09/10/2011 thể hiện bên mượn là Công ty TNHH S là do ông H, bà B soạn sẵn và mang xuống cho bà Đ

ký nên bà Đ cũng không để ý bên mượn. Bà Đ xác định cho cá nhân ông H, bà B mượn phần đất nêu trên.

Ông Trần Trung H và bà Trần Thị B mượn phần đất trên để vay ngân hàng nhưng họ nói do không quen ngân hàng nên nhờ ông Trần Duy D đứng tên để vay được ngân hàng nhiều hơn. Do tin tưởng ông H, bà B nên ngày 26/9/2011, bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Trần Duy D là người được ông H, bà B nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Do hợp đồng trên là giả cách nên không có việc trả tiền khi ký hợp đồng này, đồng thời nhằm mục đích hợp pháp hóa hồ sơ để ông D làm thủ tục vay tiền cho Công ty TNHH S đầu tư vào dự án nhà máy sản xuất và chế biến tinh bột tại ấp F, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng không đúng với giá trị thực quyền sử dụng đất, không có việc thanh toán, giao nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận diễn ra trước thời điểm ký hợp đồng ngày 26/9/2011 nhưng đến ngày 09/10/2011 ông H bà B mới mang hợp đồng mượn tài sản số 81-09/11/HĐ đối với tài sản là quyền sử dụng đất của bà Đ có diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương xuống cho bà Đ ký. Hợp đồng do ông H và bà B soạn sẵn, bà Đ có đọc sơ rồi ký. Các bên thống nhất giá trị quyền sử dụng đất nêu trên là 5.000.000.000 đồng, thời gian cho mượn là 12 tháng kể từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2012.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, phần đất vẫn để trống nhưng bà Đ có nhờ người trông coi phát cỏ. Việc ông H, bà B mượn đất rồi nhờ ông D đứng tên để tên để vay ngân hàng như thế nào thì bà Đ không biết, bà Đ chỉ hỗ trợ ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng đầu tháng 5, 6 năm 2015, khi bà Đ nhờ người đến phát cỏ thì đã thấy có người khác xây dựng nhà ba tầng trên đất. Lúc này bà Đ có gọi điện cho ông H và bà B hỏi vì sao có sự việc trên nhưng ông bà nói không biết, nên bà Đ có gọi ông H, bà B lên đất để gặp mặt để nói chuyện. Khi gặp nhau, bà Đ yêu cầu định giá mảnh đất đó để trả tiền lại cho bà Đ. Sau đó hai bên thỏa thuận giá trị phần đất là 5.700.000.000 đồng.

Khoảng 2, 3 tuần sau thì bà Đ và ông H, bà B ký Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyển số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015. Nội dung là ông H bà B vay bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng. Đây là số tiền quy đổi giá trị mảnh đất nêu trên. Đồng thời hai bên có lập văn bản xác nhận về việc vay tiền, văn bản này do ông H bà B soạn sẵn và đưa bà Đ ký tại phòng công chứng. Do phần đất ông H bà B mượn đã chuyển nhượng cho người khác nên hai bên thống nhất quy đổi giá trị mảnh đất là 5.700.000.000 đồng và ông H, bà B có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền trên nên các bên có lập biên bản thỏa thuận cũng như hợp đồng công chứng nêu trên. Từ đó cho đến nay thì thỉnh thoảng bà Đ có đi qua đất nhưng vì người khác quản lý sử dụng rồi nên bà Đ cũng không làm được gì.

Ngày 21/10/2021, bà Đ có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015.

Ngày 31/12/2021, bà Đ có làm đơn khởi kiện yêu cầu Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu. Buộc ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B và Công ty TNHH S trả lại cho bà Đỗ Bạch Đ diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nay thuộc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương

Tại phiên toà, nguyên đơn xác định:

- Yêu cầu Toà án Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu. Buộc ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B và Công ty TNHH S trả lại cho bà Đỗ Bạch Đ diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc các thửa 2865, 2866, 2868 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Đối với phần đất tăng thêm là 7,2m² do ông L1 nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Bích T, ông Nguyễn Xuân D2 nguyên đơn không yêu cầu.

- Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ký xác nhận ngày 10/10/2023 và kết quả định giá ngày 30/8/2023, không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*** Tại phiên toà bị đơn ông Trần Trung H và bà Trần Thị B vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:**

Bà Đỗ Bạch Đ là bà con với ông Trần Trung H. Còn ông Trần Duy D có mối quan hệ quen biết làm ăn với ông H, bà B.

Việc vợ chồng ông H, bà B mượn quyền sử dụng đất diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà Đỗ Bạch Đ để có vốn đầu tư vào dự án nhà máy sản xuất và chế biến tinh bột tại ấp F, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH S là đúng.

Tuy nhiên, do việc làm ăn không thuận lợi nên vợ chồng ông H, bà B và bà Đ đã thỏa thuận ông H, bà B mượn quyền sử dụng đất diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà Đỗ Bạch Đ và nhờ bà Đ sang tên cho ông D, sau đó nhờ ông D bán mảnh đất trên lấy tiền để sử dụng vào việc kinh doanh của ông H, bà B. Vợ chồng ông H, bà B và bà Đ đồng ý quy đổi việc mượn thửa đất đó thành việc vợ chồng bà Đ nợ bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng và xác nhận ông H, bà B nợ bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng.

Như vậy, bà Đ đã đồng ý chấm dứt quyền nghĩa vụ của bà Đ đối với thửa đất nêu trên và đồng ý cho ông D chuyển nhượng phần đất nêu trên. Việc thỏa thuận quy đổi giữa vợ chồng ông H, bà B với bà Đ hai bên có lập thành văn bản xác nhận về việc vay tiền. Văn bản này được lập vào sáng ngày 06/7/2015 do sơ sót hai bên không ghi ngày tháng năm. Đến buổi chiều cùng ngày (ngày 06/7/2015) thì vợ chồng ông H, bà B và bà Đ ra Văn phòng C1 ký hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC với nội dung ông H, bà B vay bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng, đây là số tiền quy đổi nêu trên.

Như vậy rõ ràng bà Đ đã đồng ý cho ông H, bà B mượn đất, chuyển nhượng để ông H, bà B lấy tiền kinh doanh và quy đổi thành số tiền nợ nay lại khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, trả lại đất là không phù hợp nên ông H, bà B không đồng ý.

Vợ chồng ông H, bà B và bà Đ đã thống nhất quy đổi việc mượn đất thành số tiền nợ 5.700.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả nợ theo quy định.

Ông H, bà B cam kết giữ nguyên trình bày như trên và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông H, bà B không có yêu cầu gì khác.

*** *Quá trình tham gia tố tụng đại diện của bị đơn ông Trần Duy D là ông Hà Mạnh H3 trình bày:***

Ngày 09/10/2011, bà Đỗ Bạch Đ có cho Công ty TNHH S do ông Trần Văn H4 là người đại diện theo pháp luật mượn tài sản là thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Đ, T, D, Bình Dương có diện tích 948,6m². Trước đó, phần đất trên được bà Đ chuyển nhượng cho ông D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/09/2011 được lập tại Phòng C tỉnh Bình Dương với giá là 1.200.000.000 đồng. Ngày 06/07/2015 ông Trần Văn H4, bà Trần Thị B có ký Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số 012504/HĐ-VTKBPĐ tại Văn phòng C1. Cùng ngày 06/07/2015 thì hai bên có lập văn bản xác nhận rằng số tiền vay 5.700.000.000 đồng được quy đổi từ mảnh đất 948,6m² được Công ty TNHH S mượn theo Hợp đồng mượn tài sản số 81-09/11/HĐ ngày 09/10/2011. Mảnh đất nêu trên được chuyển nhượng cho ông Trần Duy D đứng tên, sau đó bán cho người khác để lấy tiền sử dụng vào việc kinh doanh của Công ty TNHH S và ông H4, bà B. Tại văn bản trên thì cả hai bên đều xác nhận thỏa thuận và ký tên cho thấy hai bên đã đồng ý với việc quy đổi thửa đất thành khoản nợ 5.700.000.000

đồng. Căn cứ biên bản ghi lời khai ngày 23/05/2023, ông H4, bà B đã xác nhận có nợ bà Đ 5.700.000.000 đồng.

Như vậy, thỏa thuận giữa ông H4, bà B với bà Đ là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Ông D chỉ là người được ông H4 nhờ đứng ra nhận chuyển nhượng đất của bà Đ và bán cho người thứ ba để ông H4, bà B lấy tiền làm ăn kinh doanh. Hiện nay, thửa đất đã được chuyển nhượng cho người thứ ba và đã được họ sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông H4, bà B đã có thỏa thuận với bà Đ về việc quy đổi thửa đất nêu trên là phù hợp với quy định. Chính vì vậy, ông D đề nghị không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D và người thứ ba ngay tình.

Về thỏa thuận quy đổi thửa đất thành khoản nợ 5.700.000.000 đồng thì ông D không có ý kiến gì. Đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ký xác nhận ngày 10/10/2023 và kết quả định giá ngày 30/8/2023, không có ý kiến gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 11/5/2024 ông D trình bày: Ông D hoàn toàn không chấp nhận việc nguyên đơn bà Đỗ Bạch Đ yêu cầu Tòa án tuyên xử vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, số 6655 ngày 26/9/2011, ký kết giữa ông D với bà Đỗ Bạch Đ, đã được công chứng chứng thực bởi Phòng C tỉnh Bình Dương, bởi lẽ: Chính bà Đỗ Bạch Đ, trong các văn bản tại Tòa án đã xác nhận rằng, bà cho phía ông Trần Trung H, bà Trần Thị B mượn quyền sử dụng đất này và ông H, bà B nhờ ông D đứng tên dùm để bán lấy tiền cho ông H, bà B sử dụng (việc này ông H, bà B cũng đã xác nhận qua các văn bản tại Tòa); và hai bên (bà Đỗ Bạch Đ với phía ông H, bà B) đã thống nhất thỏa thuận bằng văn bản, quy đổi giá trị quyền sử dụng đất này thành tiền là 5.700.000.000 đồng. Đồng thời tự nguyện cùng nhau xác lập một mối quan hệ mới là quan hệ vay nợ (thay thế mối quan hệ trước là quan hệ mượn quyền sử dụng đất) bằng việc ký kết “Hợp đồng vay tiền không có bảo đảm” (ngày 06/7/2015), được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Đ về bản chất, đã không còn tồn tại kể từ thời điểm này. Chiếu theo quy định của pháp luật tại khoản 1, 2 Điều 377 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nghĩa vụ liên quan đến việc mượn quyền sử dụng đất đã chấm dứt và thay thế bởi nghĩa vụ vay tiền. Nên nay bà Đ còn yêu cầu Tòa án xem xét đến tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có căn cứ pháp luật.

Đồng thời, ông D xác định đây là lời khai duy nhất và cuối cùng của về vụ án, ông D xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án; đồng thời ông D cũng đồng ý với mọi ý kiến, quan điểm của Luật sư Lê Quang Đ1 trong vụ án này – với tư cách là Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông D.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S do bà Trần Thị B đại diện vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:***

Việc mượn quyền sử dụng đất diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà Đỗ Bạch Đ là việc mượn cá nhân của bà Trần Thị B và ông Trần Trung H.

Công ty TNHH S xác định không có bất cứ quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Công ty TNHH S thống nhất toàn bộ ý kiến của bà Trần Thị B và ông Trần Trung H.

Ngoài ra, Công ty TNHH S không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan P tỉnh Bình Dương vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:***

Qua nghiên cứu và kiểm tra hồ sơ công chứng lưu trữ tại đơn vị, Phòng C trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 26/09/2011 như sau:

Về địa điểm công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6655, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 26/09/2011 được thực hiện công chứng tại trụ sở Phòng C tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Bạch Đ (bà Đỗ Bạch Đ đồng thời làm đại diện cho chồng là ông Nguyễn Văn T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 040631, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số 4 Thành phố H công chứng ngày 07/09/2009) và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Duy D.

Về năng lực hành vi dân sự: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6655, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 26/09/2011: Bà Đỗ Bạch Đ (bà Đỗ Bạch Đ đồng thời làm đại diện cho chồng là ông Nguyễn Văn T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 040631, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số 4 Thành phố H công chứng ngày 07/09/2009) và ông Trần Duy D đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy, tại thời điểm công chứng, các ông, bà có tên nêu trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Về đối tượng hợp đồng: Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 26/09/2011: Phòng C không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Đ,

T, D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 888746 vào sổ số 4059QSĐĐ/CN.TĐH do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2002, đăng ký biến động ngày 19/03/2008 và ngày 21/03/2008 chuyển nhượng cho bà Đỗ Bạch Đ. Đồng thời có đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự được UBND phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 23/09/2011 là hiện không quy hoạch giải tỏa, không tranh chấp (thế chấp quyền sử dụng đất).

Vì vậy, quyền sử dụng đất nêu trên đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do đó, Phòng C chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6655, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 26/09/2011 nêu trên là đúng với quy định pháp luật.

Do điều kiện công tác nên Phòng C tỉnh Bình Dương không thể trực tiếp tham gia tất cả các hoạt động tố tụng liên quan đến vụ án nêu trên và cũng không thể phân công cán bộ, viên chức tham gia vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên. Phòng C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng vụ án nêu trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Phong L1, bà Vũ Thị Xuân H1 vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất 954,9m² thuộc thửa đất số 2823, tờ bản đồ số 12TDH.6, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do ông L1, bà H1 mua của ông Trần Duy D từ ngày 02/8/2012 có ký hợp đồng công chứng tại P tỉnh Bình Dương mua với giá 4.000.000 đồng/m², bên bán chịu toàn bộ thuế phí liên quan. Sau khi thanh toán đủ tiền thì bên ông D đã bàn giao đất cho ông L1, bà H1 và ông L1, bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 330190 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 08630 ngày 05/9/2012. Ông L1, bà H1 quản lý sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Sau khi mua xong ông L1, bà H1 xây dựng nhà xưởng đến năm 2013 là xây dựng xong, đến năm 2015 ông L1, bà H1 hoàn tất toàn bộ thủ tục pháp lý liên quan và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình quản lý sử dụng thì ông L1, bà H1 có tách thửa đất trên thành thửa đất số 2866, tờ bản đồ số 62, diện tích 208,4m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho con Đặng Vũ Minh D1 đứng tên; Tách thửa đất trên thành thửa đất số 2865, tờ bản đồ số 62, diện tích 211,1m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Vũ Thị Xuân H1 đứng tên.

Năm 2021, ông L1, bà H1 có cho Công ty TNHH A thuê toàn bộ nhà xưởng và đất để họ kinh doanh. Từ khi mua đến nay thì ông L1, bà H1 quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp với bất kỳ ai.

Đối với tranh chấp giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D thì ông L1, bà H1 xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D. Xuyên suốt quá trình từ khi mua đất của ông D, rồi trong quá trình quản lý sử dụng là công khai, ông L1, bà H1 thực hiện đúng mọi thủ tục pháp lý như làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng, hoàn công công trình, tách thửa, đăng ký tạm trú... Ông L1, bà H1 quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông L1, bà H1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Vũ Minh D1 vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Ngày 19/12/2016, ông D1 được cha mẹ tên Đặng Phong L2 và Vũ Thị Xuân H1 tặng cho thửa đất số 2866, tờ bản đồ số 62, diện tích 208,4m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này được tách ra từ diện tích đất 954,9m² thuộc thửa đất số 2823, tờ bản đồ số 12TDH.6, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc diện tích đất trên cha mẹ ông D1 mua của ông Trần Duy D từ ngày 02/8/2012 có ký hợp đồng công chứng tại Phòng C tỉnh Bình Dương và cha mẹ ông D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 330190 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 08630 ngày 05/9/2012.

Năm 2021, cha mẹ ông D1 có cho Công ty TNHH Á thuê toàn bộ nhà xưởng và đất để họ kinh doanh. Từ khi mua đến nay thì gia đình ông D1 quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp với bất kỳ ai.

Ông D1 xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D. Xuyên suốt quá trình từ khi mua đất của ông D, rồi trong quá trình quản lý sử dụng là công khai, gia đình ông D1 thực hiện đúng mọi thủ tục pháp lý như làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng, hoàn công công trình, tách thửa, đăng ký tạm trú.... Gia đình ông D1 quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho gia đình ông D1.

Do ông D1 bận công việc không thể tham gia suốt quá trình giải quyết vụ án nên ông D1 đề nghị Tòa án cho được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Á vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Công ty TNHH Á có địa chỉ trụ sở tại số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ trên Công ty TNHH Á thuê của ông Đặng Phong L1 từ ngày 17/9/2021. Hai bên có ký hợp đồng thuê, khi thuê thì đã có nhà, điện nước... Công ty TNHH Á có một số sửa chữa cho phù hợp với nhu cầu sử dụng của công ty. Khi thuê thì Công ty TNHH Á do ông H2 đại diện có đặt cọc

180.000.000 đồng, tiền thuê hàng tháng là 60.000.000 đồng. Cho đến nay hai bên vẫn thực hiện hợp đồng thuê bình thường, không có vướng mắc gì.

Việc tranh chấp giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D thế nào Công ty TNHH A không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH A thuê nhà đất của ông Đặng Phong L1 nên nếu có vấn đề gì phát sinh thì sẽ thỏa thuận giải quyết với ông Đặng Phong L1.

Công ty TNHH A không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời do bận công việc nên đề nghị Tòa án cho Công ty TNHH A được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông D:

Trong vụ án có hai sự kiện sự kiện thứ nhất ngày 21/10/2021, bà Đ có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015. Sự kiện thứ hai ngày 31/12/2021, bà Đ có làm đơn khởi kiện yêu cầu Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu. Buộc ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B trả lại đất cho bà Đỗ Bạch Đ.

Theo trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và chính trình bày của nguyên đơn bà Đ có thể thấy rõ nội dung sự việc ở đây là bà Đỗ Bạch Đ cho phía ông Trần Trung H, bà Trần Thị B mượn quyền sử dụng đất sau đó ông H, bà B nhờ bà Đ chuyển cho ông D đứng tên dùm để bán lấy tiền cho ông H, bà B sử dụng vào việc kinh doanh. Sau đó, bà Đỗ Bạch Đ với ông H, bà B đã thống nhất thỏa thuận bằng văn bản, quy đổi giá trị quyền sử dụng đất này thành tiền là 5.700.000.000 đồng. Đồng thời, tự nguyện cùng nhau xác lập một mối quan hệ mới là quan hệ vay nợ thay thế mối quan hệ trước là quan hệ mượn quyền sử dụng đất bằng việc ký kết “Hợp đồng vay tiền không có bảo đảm” ngày 06/7/2015. Theo quy định của pháp luật tại khoản 1, 2 Điều 377 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nghĩa vụ liên quan đến việc mượn quyền sử dụng đất đã chấm dứt và thay thế bởi nghĩa vụ vay tiền.

Toàn bộ, quá trình hai bên thực hiện đều không có gì là trái với ý chí của bà Đ, bà hoàn toàn đồng ý với việc cho mượn đất, sang tên cho ông D để ông D bán đất lấy tiền cho ông H, bà B kinh doanh. Ở đây ông D không có được lợi ích gì mà chỉ là người đứng ra giúp đỡ ông H, bà B về mặt thủ tục, điều này cũng được chính ông H, bà B thừa nhận.

Theo trình bày của ông L1, bà H1 thì họ mua đất với giá 4.000.000 đồng/m² như vậy cả khu đất có giá khoảng 4.000.000.000 đồng nhưng ông H, bà B thỏa thuận nợ bà Đ là 5.700.000.000 đồng là không thiệt thòi cho bà Đ.

Ông L1, bà H1 đã mua đất quản lý sử dụng từ năm 2012 đến nay. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước

có thẩm quyền, họ quản lý sử dụng ổn định, liên tục, công khai nên họ là người thứ ba ngay tình, theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Đ về bản chất, đã không còn tồn tại kể từ thời điểm hai bên quy đổi thành khoản nợ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung về thủ tục tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu, yêu cầu ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B trả lại đất. Quyền sử dụng đất có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, nguyên đơn còn có yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyển số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015.

Do đó, đây là vụ án dân sự: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, vắng mặt bị đơn ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S, Phòng C tỉnh Bình Dương, ông Đặng Phong L1, bà Vũ Thị Xuân H1, ông Đặng Vũ Minh D1, Công ty TNHH A nhưng họ đã có lời khai, văn bản ý kiến

và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt của những người nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử.

[1.3] Đối với ông Nguyễn Văn T1 là chồng bà Đ tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên ông T1 đã có văn bản xác định không liên quan gì đến vụ án (BL 423). Đồng thời theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân bà Đ. Nên Toà án không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.4] Đối với Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của Văn phòng C1 nên không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 5, 71, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các đương sự đều thống nhất nguồn gốc diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc các thửa 2865, 2866, 2868 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) mà các đương sự đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là của bà Đỗ Bạch Đ. Các đương sự thống nhất việc ông Trần Trung H, bà Trần Thị B mượn bà Đỗ Bạch Đ quyền sử dụng đất nêu trên để sang tên cho ông Trần Duy D để huy động vốn kinh doanh cho ông H, bà B. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông H, bà B trình bày sau khi mượn quyền sử dụng đất do việc làm ăn không thuận lợi nên vợ chồng ông H, bà B và bà Đ đã thỏa thuận xác nhận việc ông H, bà B mượn quyền sử dụng đất diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà Đỗ Bạch Đ và nhờ bà Đ sang tên cho ông D, sau đó nhờ ông D bán mảnh đất trên lấy tiền để sử dụng vào việc kinh doanh của ông H, bà B. Vợ chồng ông H, bà B và bà Đ đồng ý quy đổi việc mượn thửa đất đó thành việc vợ chồng bà Đ nợ bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng và xác nhận ông H, bà B nợ bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng.

Trình bày của bị đơn ông H, bà B là phù hợp với các chứng cứ là phần nội dung ghi tay thêm vào phía sau của Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại phòng C3 ngày 06/7/2015 tại Bút lục 146 (chứng cứ này do chính nguyên đơn cung cấp); phù hợp với nội dung tại

Văn bản xác nhận về việc vay tiền không có ngày tháng năm giữa vợ chồng ông H, bà B với bà Đ tại Bút lục 194 (chứng cứ do ông H, bà B cung cấp); phù hợp với nội dung tại Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (Bút lục 449) do Toà án thu thập.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà Đ cũng xác nhận chữ ký chữ viết (Đỗ Bạch Đ) tại phần ghi tay thêm vào phía sau của Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyển số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015 (bút lục 146) và chữ ký chữ viết tại Văn bản xác nhận về việc vay tiền không có ngày tháng năm giữa vợ chồng ông H, bà B với bà Đ (bút lục 194) là đúng của nguyên đơn bà Đ.

Từ những chứng cứ trên và trình bày của các đương sự có cơ sở xác định quan hệ giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D không phải là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là cách thức để ông H, bà B mượn quyền sử dụng đất của bà Đ. Cách thức cụ thể là bà Đỗ Bạch Đ sang tên cho ông D, rồi nhờ ông D bán mảnh đất trên lấy tiền để sử dụng vào việc kinh doanh của ông H, bà B. Sau đó, bà Đ và ông H, bà B đã thống nhất thỏa thuận quy đổi giá trị phần đất của bà Đ thành số tiền 5.700.000.000 đồng. Đồng thời, xác nhận ông H, bà B nợ bà Đ số tiền 5.700.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyển số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015.

Tại phiên toà, nguyên đơn xác định ngày cho mượn tài sản là ngày 09/10/2011, thời hạn mượn là 01 năm nhưng khi hết thời hạn mượn cũng như khi nguyên đơn phát hiện đã có người khác quản lý sử dụng đất của mình thì nguyên đơn cũng xác định hoàn toàn không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì mà lại đồng ý thỏa thuận với ông H, bà B quy đổi thành vay tiền. Điều này cho thấy toàn bộ sự việc là phù hợp với ý chí của nguyên đơn bà Đ.

Điều 512 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hợp đồng mượn tài sản như sau: *“Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được”*.

Khoản 4 Điều 374 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về căn cứ chấm dứt nghĩa vụ dân sự như sau: *“4. Nghĩa vụ được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác;*

Khoản 1 Điều 379 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác như sau: *1. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay thế nghĩa vụ dân sự ban đầu bằng nghĩa vụ dân sự khác thì nghĩa vụ ban đầu chấm dứt.*

Do đó, có cơ sở xác định nghĩa vụ đối với việc ông H, bà B mượn quyền sử dụng đất của bà Đ đã chấm dứt do được thay thế bằng nghĩa vụ khác.

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.700.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015 (quy đổi từ giá trị quyền sử dụng đất diện tích 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Đ, T, D, Bình Dương mà ông H, bà B mượn) là phù hợp. Tuy nhiên, nguyên đơn đã rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp nguyên đơn được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Đồng thời, diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc các thửa 2865, 2866, 2868 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) đã được ông Đặng Phong L1 và bà Vũ Thị Xuân H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Duy D từ tháng 9/2012. Quá trình quản lý, sử dụng năm 2014, ông Lưu h thửa 2769 với một phần thửa 2740 (nhận chuyển nhượng 7,2m² của bà Hồ Thị Bích T, ông Nguyễn Xuân D2) thành thửa 2823, với tổng diện tích là 954,9m². Năm 2015, ông L1, bà H1 đã xây dựng nhà xưởng và được cấp quyền sở hữu. Đến năm 2017, ông L1, bà H1 tách thành các thửa 2865, 2866, 2868. Năm 2021, ông L1, bà H1 cho Công ty TNHH A thuê toàn bộ nhà xưởng cho đến nay.

Theo kết quả đo đạc thực tế tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương ký xác nhận ngày 10/10/2023 thì các thửa 2865, 2866, 2868 tờ bản đồ số 62, tổng diện tích là 954,9m² thuộc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19795, CS19794, CH 14315. Theo tài liệu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận đều được thực hiện đúng thủ tục quy định.

Như vậy, ông L1, bà H1 đã mua đất quản lý sử dụng từ năm 2012 đến nay. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, họ quản lý sử dụng ổn định, liên tục, công khai. Do đó ông L1, bà H1 được xem là người thứ ba ngay tình. Căn cứ khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này ...”*

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án, các thủ tục tố tụng, quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng. Được khấu trừ hết vào số tiền nguyên đơn đã tạm ứng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên nguyên đơn bà Đỗ Bạch Đ, sinh năm 1961 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 144, 147, 157, 227, 228, 229, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 374, 379, 512 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003;

Điểm d khoản 1 Điều 12, 14, 15 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Bạch Đ với bị đơn ông Trần Trung H, bà Trần Thị B về việc: Yêu cầu ông Trần Trung H, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng vay tiền không biện pháp bảo đảm số công chứng 012504, quyền số 03/TP/CC tại Văn phòng C1 ngày 06/7/2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Bạch Đ về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2011 giữa bà Đỗ Bạch Đ và ông Trần Duy D tại Phòng C tỉnh Bình Dương (số công chứng 6655, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu. Buộc ông Trần Duy D, ông Trần Trung H, bà Trần Thị B trả lại cho bà Đỗ Bạch Đ diện tích đất 948,6m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc các thửa 2865, 2866, 2868 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 6.565.140 đồng (sáu triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ hết vào chi phí đã tạm ứng nên nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đỗ Bạch Đ.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: VT, HS.

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

Trần Hải Nam

