

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 141/2023/DS-PT

Ngày 25-4-2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

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

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Huy C, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số C, quốc lộ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

1. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, quốc lộ A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, khu B, đường số I,

Trung tâm Hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường G, Khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Đinh Ngọc K, sinh năm 1953; địa chỉ: số I, quốc lộ A, tổ A, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 28/5/2022).

3. Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: số C, đường T, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2022).

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

1. Ông Kiều Đình H2, sinh năm 1991 và bà Vũ Thị Kim T2, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông H2, bà T2: Ông Phan Thành Vũ L, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: số H, đường A, B, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, đường P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2021).

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: ấp X, xã N, huyện A, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: thửa 1635, tờ bản đồ số 12TDH.4, tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. 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.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Đinh Ngọc K, sinh năm 1953; địa chỉ: số I, quốc lộ A, tổ A, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 28/5/2022).

4. Bà Lê Thị A, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Văn phòng C3; địa chỉ: số C, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1978; địa chỉ: số F, xa lộ H, khu phố F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Xuân C1, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: số F, đường C, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trương Công D, sinh năm 1991 và bà Đinh Thị V2, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1981; địa chỉ: số C, đường A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/6/2021, đơn xin thay đổi tên vụ án ngày 25/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2022, bản tự khai ngày 04/6/2021, bản tự khai bổ sung ngày 03/7/2021, bản tự khai ngày 05/7/2022, đơn trình bày ngày 05/7/2022, đơn tính vốn lãi khởi kiện ngày 29/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:

- Về tranh chấp hợp đồng vay tiền:

Ngày 27/3/2019, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 6.500.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn vay từ ngày 27/3/2019 đến ngày 27/3/2020, nhưng nếu quá 01 tháng mà bên vay không trả lãi thì thời hạn nêu trên hết giá trị thực hiện, bên vay phải trả tiền vốn cho bên cho vay.

Ngày 29/3/2018, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng, thời hạn vay từ ngày 29/3/2018 đến ngày 29/4/2018;

Ngày 27/7/2018, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng, thời hạn vay từ ngày 27/7/2018 đến ngày 27/12/2018;

Ngày 10/01/2020, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn vay từ ngày 10/01/2020 đến ngày 10/12/2021, nhưng nếu quá 01 tháng mà bên vay không trả lãi thì thời hạn nêu trên hết giá trị thực hiện, bên vay phải trả tiền vốn cho bên cho vay;

Ngày 05/4/2020, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn vay từ ngày 05/4/2020 đến ngày 05/6/2021, nhưng nếu quá 01 tháng mà bên vay không trả lãi thì thời hạn nêu trên hết giá trị thực hiện, bên vay phải trả tiền vốn cho bên cho vay;

Ngày 21/7/2020, ông Đ cho vợ chồng ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn vay từ ngày 21/7/2020 đến ngày 21/7/2022, nhưng nếu quá 01 tháng mà bên vay không trả lãi thì thời hạn nêu trên hết giá trị thực hiện, bên vay phải trả tiền vốn cho bên cho vay.

Tổng số tiền ông Đ cho vợ chồng ông C bà T vay là 16.200.000.000 đồng. Quá trình vay tiền, vợ chồng ông C bà T trả lãi đầy đủ cho ông Đ nhưng từ ngày 10/4/2021, ông C bà T không có trả lãi cho ông Đ nữa. Do đó, ông Đ khởi kiện ông C bà T, yêu cầu ông C, bà T trả lại tiền vay gốc 16.200.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận 0,9%/tháng, từ ngày 10/4/2021 đến ngày 10/6/2021 là 02 tháng là $16.200.000.000 \text{ đồng} \times 0,9\%/\text{tháng} \times 02 \text{ tháng} = 291.600.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng ông Đ yêu cầu ông C bà T phải trả là 16.491.200.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 23/12/2021 và ngày 08/4/2022, ông Đ yêu cầu ông C bà T trả lại tiền vay gốc 15.010.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận 0,9%/tháng, tính từ ngày 12/5/2021 đến ngày 12/6/2021 là 01 tháng lãi trong hạn, cụ thể: $01 \text{ tháng} \times 0,9\%/\text{tháng} \times 15.010.000.000 \text{ đồng} = 135.090.000 \text{ đồng}$; và tiền lãi quá hạn tạm tính 09 tháng từ 12/6/2021 đến 12/3/2021 $\times 0,9\%/\text{tháng} \times 150\% \times 15.010.000.000 \text{ đồng} = 1.823.700.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng tiền gốc, lãi 16.968.790.000 đồng.

Ngày 28/5/2022, ông C, bà T đã trả được 1.250.000.000 đồng tiền vay gốc, số tiền nợ gốc còn lại là 13.760.000.000 đồng. Do đó, ông Đ yêu cầu ông C, bà T trả lại 13.760.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi 3.116.115.000 đồng (bao gồm: tiền lãi trong hạn tính từ ngày 12/5/2021 đến ngày 12/6/2021 là 01 tháng $\times 0,9\%/\text{tháng} \times 15.010.000.000 \text{ đồng} = 135.090.000 \text{ đồng}$; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 12/6/2021 đến ngày 28/5/2022 là 11 tháng 16 ngày $\times 0,9\%/\text{tháng} \times 150\% \times 15.010.000.000 \text{ đồng} = 2.337.057.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28/5/2022 đến ngày 12/9/2022 là 03 tháng 14 ngày $\times 0,9\%/\text{tháng} \times 150\% \times 13.760.000.000 \text{ đồng} = 643.968.000 \text{ đồng}$).

Để bảo đảm cho số tiền vay nêu trên, ông C, bà T đã cầm cố cho ông Đ 09 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 065305, CP 065306, CP 065307, CP 065308, CP 065309, CP 065310, CP 065311, CP 065312, CP 065313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 19/9/2018 cho ông Phan Đức T4, bà Nguyễn Thị N1, cập nhật biến động sang tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 cùng ngày 16/8/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 786588 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 26/5/2014 cho bà Nguyễn Thị T3 + Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Huy C.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/5/2017 (cấp mới ngày 07/6/2021) để đảm bảo cho việc thi hành án của ông C bà T.

- Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

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 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 số 1139, tờ bản đồ số 30, với giá chuyển 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 tên 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 việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền 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.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với 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 CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/2/2021 cho ông Trần Huy C để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C, bà T, yêu cầu ông Đ trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 thì ông Đ đồng ý trả lại với điều kiện ông C, bà T phải trả nợ xong cho ông Đ. 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 đậy 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. Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn H thì ông Đ không có ý kiến. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quốc H1 thì ông Đ đồng ý với việc rút

yêu cầu khởi kiện của ông H1. Ông Đ đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 09/6/2022.

Chứng cứ ông Đ cung cấp cho Tòa án gồm:

Bản chính: các giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 29/3/2018, ngày 27/7/2018, ngày 10/01/2020, ngày 05/4/2020, ngày 21/7/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 786588 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 26/5/2014 cho bà Nguyễn Thị T3; Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Huy C; các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 065305, CP 065306, CP 065307, CP 065308, CP 065309, CP 065310, CP 065311, CP 065312, CP 065313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp cùng ngày 19/9/2018 cho ông Phan Đức T4, bà Nguyễn Thị N1, cập nhật biến động sang tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 cùng ngày 16/8/2019; giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 19/4/2017; hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 và biên nhận tiền ngày 18/01/2021; giấy giao nhà ngày 15/7/2021 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T; hợp đồng thuê nhà ở ngày 26/3/2021 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Trương Công D, bà Đinh Thị V2; phiếu xuất kho ngày 10/11/2021; biên nhận thi công công trình; văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/5/2022 giữa ông Đoàn Văn Đ, ông Nguyễn Quốc H1 và ông Trần Huy C; các văn bản cam kết tài sản riêng của chồng cùng ngày 04/6/2021 của bà Nguyễn Thị Hồng P; giấy kết hôn giữa Đoàn Văn Đ với Nguyễn Thị Hồng P.

Bản photo: giấy cam kết cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/1/2021; tin nhắn Zalo giữa ông Đ với bà T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 874049 do Sở T cấp ngày 18/5/2017 cho ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 887844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2017 cho ông Trần Huy C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 846957 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/7/2021 cho ông Trần Huy C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 899591 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021 cho ông Trần Huy C.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 26/10/2021, đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 28/10/2021, đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố ngày 15/8/2022, bản tự khai ngày 17/6/2021, bản tự khai ngày 27/10/2021, bị đơn ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

- Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ông C, bà T thừa nhận có vay nhiều lần tiền của ông Đ, quá trình vay tiền thì ông C, bà T có trả gốc và lãi cho ông Đ, từ ngày 12/5/2021 thì ông C, bà T không có trả lãi nữa. Ông C, bà T xác định số tiền hiện còn nợ lại của ông Đ tổng cộng là 15.010.000.000 đồng (bao gồm cả số tiền 3.090.000.000 đồng mà ông Đ đặt cọc cho ông C, bà T). Ngày 28/5/2022, ông C, bà T đã trả thêm cho ông Đ số tiền gốc 1.250.000.000 đồng, như vậy số tiền gốc còn nợ lại là 13.760.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông Đ. Ông C, bà T không đồng ý trả tiền lãi phạt 150% theo yêu cầu của ông Đ mà chỉ đồng ý trả lãi cho ông Đ với lãi suất 0,9%/tháng,

từ ngày 12/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Để bảo đảm cho số tiền vay, ông C bà T đã cầm cố cho ông D 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T3 + hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Huy C.

- Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

Ông C, bà T không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. 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 D là một trong những khoản vay mà ông C, bà T vay tiền của ông D. Do đó, ông C, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ngày 26/10/2021, ông C bà T có đơn phản tố và ngày 28/10/2021, ông C, bà T có đơn phản tố bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021, yêu cầu ông D trả lại bản chính 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T3. Ngày 15/8/2022, ông C, bà T có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 và yêu cầu ông D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T3, còn giữ lại yêu cầu phản tố yêu cầu ông D trả lại bản chính 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2.

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 đậy 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, tính từ ngày 27/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm và ông C, bà T yêu cầu ông T1 có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông C, bà T để ông C bà T giao cho ông D quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn H thì ông C, bà T đồng ý vì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thật. Ông C, bà T yêu cầu ông H trả tiếp số tiền 500.000.000 đồng mà khi thanh toán tiền đất còn thiếu để ông C, bà T trả cho ông D luôn để căn trừ vào số tiền mà ông C, bà T còn nợ của ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quốc H1 thì ông C bà T đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông H1 vì giữa ông C, bà T với ông H1, ông D đã thỏa thuận xong đối với phần đất đứng tên bà Nguyễn Thị T3. Ông C, bà T đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 09/6/2022.

Chứng cứ ông C bà T cung cấp cho Tòa án gồm:

Bản chính: Biên nhận ngày 25/01/2018, ngày 30/3/2018, ngày 07/4/2018, ngày 27/4/2018, ngày 11/5/2018, ngày 15/02/2019, ngày 06/5/2020; sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản 0461000532290 tên **Nguyễn Thị Bích T** từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/6/2019; từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/12/2019; từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/01/2020; từ ngày 26/01/2020 đến ngày 30/6/2020; từ ngày 01/7/2020 đến ngày 31/12/2020; từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021; giấy cầm nhà gắn liền với đất ngày 27/4/2021; sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản 0461000532290 tên chủ tài khoản **Nguyễn Thị Bích T**; sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản 34182868 tên chủ tài khoản **Trần Huy C**; Giấy kết hôn số 87 ngày 20/6/2005 giữa **Trần Huy C** với **Nguyễn Thị Bích T**.

Bản photo: Tin nhắn zalo giữa bà **T** với bà **M**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Hoàng Văn H** trình bày:*

Ngày 12/3/2021, ông **H** với ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 840,8m² thuộc số 2864, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại **khu phố Đ, phường T, 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 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 07/6/2021 với giá chuyển nhượng 21.500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông **H** đã đặt cọc cho ông **C**, bà **T** số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày (02 tháng) từ ngày 12/3/2021 đến ngày 12/5/2021. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho **Ngân hàng H4 – Chi nhánh Q**. Đến ngày 13/5/2021, ông **H** thanh toán tiếp cho ông **C**, bà **T** số tiền 14.500.000.000 đồng để ông **C**, bà **T** trả tiền vay cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 14/5/2021 ông **H** đi xóa thế chấp và làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản, ngày 19/5/2021 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng Công chứng và ông **H** thanh toán số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng cho ông **C** bà **T**, tổng cộng ông **H** đã thanh toán tiền mua đất cho ông **C**, bà **T** là 21.000.000.000 đồng, còn nợ lại 500.000.000 đồng. Ông **C**, bà **T** cũng đã bàn giao nhà, đất cho ông **H** quản lý, sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** với ông **C**, bà **T** là giao dịch thật, không phải là hợp đồng vay tài sản. Do đó, ông **H** 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 08/6/2021 giữa ông **Hoàng Văn H** với ông **Trần Huy C** và bà **Nguyễn Thị Bích T** và yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông **H** đối với phần diện tích đất 840,8m² thuộc thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH874049, tọa lạc **khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Ông **H** đồng ý thanh toán số tiền mua đất còn lại 500.000.000 đồng cho ông **C**, bà **T** khi ông **H** được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu thì ông **H** không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, ông **H** còn yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ quyết

định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62 mà ông **H** đã nhận chuyển nhượng của ông **C**, bà **T**.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Đoàn Văn Đ** về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu phản tố của ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** về yêu cầu ông **Đ** trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Kiêu Đình H2**, bà **Bùi Thị Kim T5**; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Ngọc T1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Quốc H1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **H** không có ý kiến. Ông **H** đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 09/6/2022.

Chứng cứ ông **H** cung cấp cho Tòa án: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021; hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2021; xác nhận giao nhận tiền; ủy nhiệm chi ngày 12/3/2021; ủy nhiệm chi ngày 13/5/2021; phiếu yêu cầu xóa thế chấp ngày 14/5/2021; giấy xác nhận của **Ngân hàng H4 – Chi nhánh B**; mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý ngày 05/5/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830260 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 07/6/2021 cho ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** (tất cả đều là bản chính).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Nguyễn Ngọc T1** và người đại diện theo ủy quyền của ông **T1** là ông **Đình Ngọc K** trình bày:*

Qua sự giới thiệu của bà **Hoàng Thị H3**, 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 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 04/2/2021 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 02%/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 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 và cầm cố tài sản nữa, vì vậy hai bên tiến hành ra công chứng

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi công chứng xong thì 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 đậy 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, 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. Ông T1 đồng ý trả lại nhà, đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T. Ngoài ra, ông T1 còn yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 mà ông T1 đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu phản tố của ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T về yêu cầu ông Đ trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Đình H2, bà Bùi Thị Kim T5; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hoàng Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quốc H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1 không có ý kiến. 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 đậy cho việc vay tài sản giữa ông C, bà T với ông Đ. Ông T1 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc này theo như ý kiến của ông C, bà T. Ông T1 đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 09/6/2022.

Chứng cứ do ông T1 cung cấp cho Tòa án:

Bản chính: Biên bản thỏa thuận ngày 27/4/2021; đơn xin xác nhận tạm trú ngày 11/4/2022; giấy giao nhà đất ngày 01/01/2022; biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 12/4/2022; hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với bà Lê Thị A; phiếu thu ngày 06/01/2022 và tiền làm mái che hiên.

Bản sao công chứng: Giấy ủy quyền ngày 04/11/2021 giữa Nguyễn Ngọc T1 với Đinh Ngọc K; giấy ủy quyền ngày 28/5/2022 giữa Nguyễn Ngọc T1, Ngô Thị M với Đinh Ngọc K; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

27/4/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 899591 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 04/02/2021 cho ông **Trần Huy C**; sao kê tài khoản 0100230800029 tên chủ tài khoản **Ngô Thị M**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Nguyễn Quốc H1** và người đại diện hợp pháp của ông **H1** là ông **Nguyễn Văn N** trình bày:*

Ngày 11/12/2020, ông **H1** thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** đối với diện tích đất 110,7m² thuộc thửa số 1635, tờ bản đồ số 12TĐH, tọa lạc tại **kh. phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 786588 do **Ủy ban nhân dân thị xã D** cấp ngày 26/5/2014 cho bà **Nguyễn Thị T3** (thửa đất này do ông **C**, bà **T** nhận ủy quyền của bà **T3** theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà **Nguyễn Thị T3** với ông **Trần Huy C**) với giá chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 04 tháng. Cùng ngày 11/12/2020, ông **H1** đặt cọc cho ông **C**, bà **T** số tiền 250.000.000 đồng, đến ngày 18/12/2020 ông **H1** đưa thêm cho ông **C**, bà **T** số tiền 1.750.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng được thanh toán qua hồ trợ ngân hàng khi hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/2020, ông **C**, bà **T** bàn giao toàn bộ nhà, đất và các giấy tờ nhà, đất cho ông **H1** quản lý, sử dụng nhưng đến nay đã hơn 04 tháng mà ông **C**, bà **T** không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **H1** theo thỏa thuận. Do đó, ông **H1** 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 11/12/2020 để ông **H1** làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ông **H1** sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông **C**, bà **T**. Ngày 01/6/2022, ông **H1** có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông **C**, bà **T** vì giữa ông **H1** với ông **C**, bà **T** và ông **Đ** đã thỏa thuận, giải quyết được với nhau có liên quan đến thửa đất số 1635, tờ bản đồ số 12TĐH, tọa lạc tại **kh. phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Đoàn Văn Đ** về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu phản tố của ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** về yêu cầu ông **Đ** trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Kiều Đình H2**, bà **Bùi Thị Kim T5**; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Ngọc T1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Hoàng Văn H** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **H1** không có ý kiến và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chứng cứ ông **H1** cung cấp cho Tòa án:

Bản chính: Hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng ngày 23/02/2022 giữa ông **Nguyễn Quốc H1** với ông **Nguyễn Văn N**; sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản 66370406003832 tên chủ tài khoản **Nguyễn Quốc H1**.

Bản photo: Hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2020 giữa ông **Trần Huy C** với ông **Nguyễn Quốc H1**; Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà **Nguyễn Thị T3** với ông **Trần Huy C**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Kiều Đình H2**, bà **Vũ Thị Kim T2** và người đại diện hợp pháp của ông **H2**, bà **T2** là ông **Phan Thành Vũ L** trình bày:

Ông **H2**, bà **T2** không có chuyển nhượng đất cho ông **C**, bà **T**. Việc giao dịch mượn tiền giữa ông **Đ** với ông **C**, bà **T** thì ông **H2** bà **T2** hoàn toàn không biết và cũng không liên quan gì đến số tiền vay của ông **C**, bà **T**. Ông **H2**, bà **T2** không biết việc ông **C**, bà **T** cầm cố 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **H2**, bà **T2** cho ông **Đ**. Do đó, ông **Đ** phải có trách nhiệm trả lại cho ông **H2**, bà **T2** 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **H2**, bà **T2** mà ông **Đ** đang giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Đoàn Văn Đ** về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Ngọc T1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Hoàng Văn H** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Quốc H1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **L** không có ý kiến. Riêng, yêu cầu phản tố của ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** về yêu cầu ông **Đ** trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Kiều Đình H2**, bà **Bùi Thị Kim T5** thì ông **L** đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T3** trình bày:

Bà **T3** xác nhận đã chuyển nhượng cho ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** diện tích 110,7m² thuộc thửa số 1635, tờ bản đồ số 12TĐH, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2019 giữa bà **Nguyễn Thị T3** với ông **Trần Huy C**. Bà **T3** xác định không còn quyền lợi đối với thửa đất số 1635, tờ bản đồ số 12TĐH và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ngô Thị M** (vợ ông **T1**) và người đại diện hợp pháp của bà **M** là ông **Đình Ngọc K** trình bày:

Bà **M** là vợ của ông **T1**. Bà **M** thống nhất với lời trình bày của ông **T1**. Số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông **C**, bà **T** là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà **M** không có cho bà **T** mượn số tiền 400.000.000 đồng để trả nợ cho bà **Hoàng Thị H3**, tin nhắn qua lại giữa bà **M** với bà **T** trong zalo là không có thật vì lúc này do bà **T** nợ tiền của rất nhiều người nên bà **T** nhờ bà **M** nhắn tin giả để đối phó với các chủ nợ khác. Vợ chồng bà không có cho ông **C**, bà **T** vay tiền. Do đó, đề nghị 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**, 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**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị A** trình bày:

Ngày 01/01/2022, bà A ký hợp đồng thuê nhà của ông Nguyễn Ngọc T1 tọa lạc tại đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là căn nhà mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp), giá thuê 7.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê nhà 05 năm từ ngày 01/01/2022 đến ngày 01/01/2027. Từ khi thuê nhà đến nay, bà A không có tu bổ sửa chữa gì đối với căn nhà này, nhưng mái hiên trước nhà là do ông T1 làm. Bà A xác định không có tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông T1. Trường hợp Tòa án giải quyết căn nhà thuộc quyền sở hữu của ai thì bà A sẽ thỏa thuận với người đó để tiếp tục thuê nhà. Bà A xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 do ông Nguyễn Hữu Hoàng V trình bày:

Văn phòng Công chứng Trần Thanh V3 có ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009644, quyền số: 27/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/6/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T với ông Hoàng Văn H đối với diện tích 840,8m² thuộc thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/6/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006523, quyền 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 hai 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 V3 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.

Chứng cứ do Văn phòng C3 Trần Thanh V3 cung cấp cho Tòa án: toàn bộ hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T với ông Hoàng Văn H và hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Ngọc T1.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn V1 trình bày:

Ông Đ có thuê ông V1 làm mái hiên nhà tại đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là căn nhà mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp), với giá tiền công 10.000.000 đồng. Thời gian thi công 02 ngày. Ngoài ra, ông V1 không trình bày gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân C1, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Trước đây, ông D làm tài xế lái xe cho gia đình ông C1, bà X. Ông C1, bà X biết ông D đang cần cho thuê nhà tại đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là căn nhà mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp) nên ông C1, bà X giới thiệu cho vợ chồng ông D, bà V2 thuê nhà của ông D. Khi thuê có thỏa thuận giá thuê nhưng do tình hình dịch Covid nên ông D không lấy tiền thuê nhà mà cho ông D, bà V2 ở tạm vài tháng và thông báo đến cuối tháng 05/2022 lấy lại nhà để chuyển nhượng. Ông D, bà V2 đồng ý thuê và vào ở, nhưng đến thời hạn trả nhà lại cho ông D thì ông D không có bàn giao trực tiếp cho ông D hay cho ông C1, bà X mà ông D đã bàn giao cho những người tự xưng là vợ và con của ông D, sự việc này ông D cũng không có thông báo cho ông D hay ông C1, bà X biết, mãi đến khi ông D xuống kiểm tra nhà thì thấy nhà khóa cửa nên ông D hỏi ông C1, bà X, lúc này ông C1, bà X điện thoại cho ông D thì mới biết ông D đã trả nhà cho những người tự xưng là vợ và con của ông D. Ông C1, bà X không trình bày gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Trương Công D, bà Đinh Thị V2 trình bày:

Vào khoảng tháng 07 – 08/2021, ông D được ông C1, bà X giới thiệu thuê nhà của ông D tại đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là căn nhà mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp), giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, nhưng do ảnh hưởng của dịch C2 nên từ lúc thuê nhà đến khi trả nhà vào khoảng tháng 5/2022 thì ông D không có lấy tiền thuê nhà. Mãi hiên trước nhà là do ông D thuê thợ hồ vào làm. Khi trả nhà thuê thì có 03 người (02 nam, 01 nữ) đến nhà và tự xưng là người nhà của ông D đến lấy lại nhà thuê để kinh doanh, do đó ông D đã trả nhà cho những người này mà không có thông báo cho ông D biết. Ông D không trình bày gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Hoàng Thị H3 trình bày:

Bà H3 là bạn bè thân thiết với bà T, ông C. Bà H3 là người giới thiệu ông C, bà T đến gặp bà M, tại buổi gặp ông C, bà T đưa ra 02 phương án, một là cầm cố tài sản nhà, đất tại đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương để vay số tiền 3.600.000.000 đồng, hai là nhận chuyển nhượng đất diện tích 116,2m² thuộc thửa số 2747, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 4.500.000.000 đồng. Lúc đầu, bà M đồng ý với phương án một cầm cố tài sản, rồi hẹn vợ chồng ông C, bà T đến tại nhà của bà M để ký giấy tờ cầm cố tài sản. Sáng ngày 27/4/2021, các bên gồm ông T1, ông C, bà T và bà H3 gặp nhau tại nhà của ông T1, bà M, lúc này không có bà M tại nhà. Sau đó, ông T1 và ông C ký vào giấy tờ cầm cố tài sản nhà, đất. Ngay sau khi ký xong giấy tờ cầm cố tài sản thì bà M về đến nhà và thỏa thuận lại với ông C, bà T là chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn, tức là theo phương án hai vì lúc này bà M đã xoay đủ tiền để trả tiền mua bán đất 4.500.000.000 đồng. Sau đó, thì các bên cùng nhau ra Văn phòng Công chứng Trần Thanh V3 để ký giấy chuyển nhượng mua bán nhà đất. Bà H3 chứng kiến toàn bộ quá trình thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên và có ký tên làm chứng. Bà H3 không có

cho bà T mượn tiền. Việc mua bán đất giữa ông T1 với bà T, ông C là có thật, không phải che đậy cho việc vay tài sản vì ông T1, bà M không có cho ông C, bà T mượn tiền. Tin nhắn qua lại giữa bà M với bà T trong zalo là không có thật vì lúc này do bà T nợ tiền của rất nhiều người nên bà T nhờ bà M nhắn tin giả với nội dung là bà M cho bà T mượn số tiền 400.000.000 đồng để trả cho bà H3 là để đối phó với các chủ nợ khác. Bà H3 không trình bày gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Đ trình bày: Ông Đ vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, giữa ông Đ với ông C, bà T và ông H đã thỏa thuận được với nhau là ông H đã tự nguyện hỗ trợ cho ông C, bà T để trả nợ cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 đồng, do đó, ông Đ xin rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/5/2017 (cấp mới ngày 07/6/2021) để ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Đ còn bổ sung là yêu cầu ông T1 trả lại 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 CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/2/2021 cho ông Trần Huy C. Ông Đ còn trình bày là theo giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 21/7/2020 có ghi tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116991 ngày 18/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp và Hợp đồng ủy quyền số 016656 ngày 22/01/2018 tại Văn phòng C3 nhưng thực tế thì ông C, bà T không có cầm cố tài sản này cho ông Đ, hiện tại ông Đ cũng không có giữ những tài sản này của ông C, bà T, ông Đ chỉ còn giữ 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, bà T5. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T3 hiện không còn là tài sản bảo đảm cho số tiền vay của ông C, bà T vì giữa ông Đ, ông H1 với ông C, bà T đã thỏa thuận được với nhau liên quan đến tài sản này và các bên không còn tranh chấp nữa. Ông C, bà T bàn giao chìa khóa nhà cho ông Đ vào khoảng tháng 4 – 5/2021, đến khoảng tháng 11/2021 ông Đ làm mái hiên nhà, thời gian làm mái hiên nhà là sau khi Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Trường hợp hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và công nhận cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng đối với nhà, đất tại thửa số 2747, tờ bản đồ số 30, thì ông Đ đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Số tiền mà ông C, bà T vay của ông Đ không liên quan gì đến ông H2, bà T5 và ông Đ cũng không biết ông H2, bà T5 là ai.

Bị đơn ông C, bà T trình bày: Ông C, bà T vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu phản tố là yêu cầu ông Đ trả lại cho ông H2 bà T5 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, bà T5. Ông C, bà T thống nhất với lời

trình bày của ông Đ là giữa ông Đ với ông C, bà T và ông H đã thỏa thuận được với nhau là ông H đã tự nguyện hỗ trợ cho ông C bà T số tiền 1.500.000.000 đồng để trả nợ cho ông Đ (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đất chưa thanh toán khi nhận chuyển nhượng và 1.000.000.000 đồng tiền hỗ trợ thêm cho ông C, bà T để trả nợ cho ông Đ), nên đề nghị khấu trừ số tiền này vào số nợ gốc mà ông C, bà T còn nợ lại của ông Đ. Chữ ký tên và chữ viết ghi họ tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021, giấy giao nhận tiền ngày 18/01/2021 (trong giao dịch với ông Đ) và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 (trong giao dịch với ông T1) là chữ ký tên và chữ viết ghi họ tên của ông C, bà T, khi ký tên và ghi họ tên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nhưng khi tất cả các giao dịch trên đều không có thật vì ông C, bà T vay tiền của ông Đ, ông T1 nên phải ký vào những hợp đồng này thì ông Đ, ông T1 mới cho vay tiền. Ông C, bà T không có chứng cứ chứng minh hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 là giả tạo, cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền 3.090.000.000 đồng là tiền vay, nhưng ông C, bà T có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 là giả tạo che đậy cho việc vay tài sản đó là sao kê số tiền trả lãi cho bà M và tin nhắn zalo việc trả lãi với bà M. Ông C, bà T xác định số tiền vay của ông T1, bà M là 4.100.000.000 đồng (trong đó vay vào ngày 27/4/2021 là 3.600.000.000 đồng và vay 500.000.000 đồng để trả nợ cho bà H3). Nhà, đất tại đường N thuộc thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30 là do ông C, bà T tự nguyện giao nhà, đất cho ông Đ quản lý sử dụng từ khoảng tháng 4 -5/2021, ông C, bà T không có bàn giao nhà cho ông T1, việc ông T1 chiếm giữ nhà để quản lý sử dụng là không ngay tình vì ông C, bà T không có nhờ ông T6 giao nhà, đất cho ông T1, hơn nữa thời điểm ông T1 nhận nhà, đất ngày 01/01/2021 thì ông C, bà T đã giao nhà, đất cho ông Đ quản lý từ tháng 4 – 5/2021 thì lấy đâu nhà, đất mà ông C, bà T giao cho ông T1 nữa. Trường hợp hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 (trong giao dịch với ông Đ) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 (trong giao dịch với ông T1) bị vô hiệu thì ông C, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông C, bà T không đồng ý trả lại số tiền làm mái cho ông T1 vì ông C, bà T không có giao nhà, đất cho ông T1 nên việc ông T1 tự ý làm mái hiên là không đúng. Ông H2, bà T5 không có liên quan đến số tiền vay của ông Đ, việc ông Đ giữ 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên ông H2, bà T5 là để làm tin chứ ông C, bà T không có cầm cố cho ông Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021 (trong giao dịch với ông H) là có thật, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận quyền sử dụng đất cho H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ông Hoàng Văn H trình bày: Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập đối với ông C, bà T. Ông H thống nhất với lời trình bày của ông Đ và ông C, bà T là ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông C, bà T số tiền 1.500.000.000 đồng để trả nợ cho ông Đ (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đất chưa thanh toán khi nhận chuyển nhượng và 1.000.000.000 đồng tiền hỗ trợ thêm cho ông C, bà T để trả nợ cho ông Đ). Ông H đồng ý với ông Đ về việc ông Đ rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn tạm thời đối với thửa đất số 2864.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ngô Thị M và người đại diện ông Đinh Ngọc K trình bày: Ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập đối với ông C bà T. 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 C3, không phải giả tạo che đậy 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 T6. 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 được làm sau khi Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông T1 không có tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà A. Ông K xác định ông T1, bà M không có 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 H3 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 H3 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 02%/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 quyền sử dụng đất 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. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 bị vô hiệu thì ông K yêu cầu ông C bà T trả lại số tiền mua đất 4.500.000.000 đồng, trả lại tiền làm mái hiên nhà và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông K yêu cầu Tòa án hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Kiều Đình H2, bà Vũ Thị Kim T2 là ông Phan Thành Vũ L trình bày: Quá trình giải quyết vụ án ông H2 bà T2 xác định không có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Đ trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2 bà

T2. Tuy nhiên, ông C, bà T đã có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Đ trả lại 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2 bà T2, do đó, ông L đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C, bà T. Ông H2, bà T2 không có liên quan đến số tiền mà ông C, bà T vay của ông Đ. Còn vì sao mà ông C, bà T giữ 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, bà T2 để cầm cố cho ông Đ thì ông L không nắm rõ. Ông L yêu cầu ông Đ trả lại cho ông H2, bà T2 09 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, bà T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 và các Điều 26, 35, 39, 92, 91, 133, 138, 147, 157, 165, 218, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 465 và các Điều 124, 129, 131, 134, 409, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 33, 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 đối với ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Đoàn Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 giữa ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T với ông Đoàn Văn Đ và yêu cầu ông Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 786588, số vào sổ CH13071 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 26/5/2014 cho bà Nguyễn Thị T3.

3. 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 vay tài sản.

Buộc ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm trả nợ cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay gốc 12.160.000.000 đồng (mười hai tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi 3.116.115.000 đồng (ba tỷ một trăm mười sáu triệu một trăm mười lăm ngàn đồng), tổng cộng 15.276.115.000 đồng (mười lăm tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu một trăm mười lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Đoàn Văn Đ về việc yêu cầu ông Đoàn Văn Đ trả lại 09 (chín) bản

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Kiều Đình H2**, bà **Vũ Thị Kim T2**.

Buộc ông **Đoàn Văn Đ** có trách nhiệm trả lại cho ông **Kiều Đình H2**, bà **Vũ Thị Kim T2** bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 065305 (số vào sổ CS05840), **C4** (số vào sổ CS05841), **C5** (số vào sổ CS05842), **C6** (số vào sổ CS05843), **C7** (số vào sổ CS05844), **C8** (số vào sổ CS05845), **C9** (số vào sổ CS05846), **C10** (số vào sổ CS05847), **C11** (số vào sổ CS05848) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cùng ngày 19/9/2018 cho ông **Phan Đức T4**, bà **Nguyễn Thị N1**, cập nhật biến động sang tên ông **Kiều Đình H2**, bà **Vũ Thị Kim T2** cùng ngày 16/8/2019.

5. 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 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 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, khu 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 hộp mái tôn nhựa lợp lá sáng, cửa sắt cuốn; sân gạch đá ceramic, diện tích 11,7m²; 01(một) đồng hồ điện; 01 (một) đồng hồ nước thuộc thửa 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 CS20153 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 04/02/2021 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Văn H** 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 ngày 08/6/2021 giữa ông **Hoàng Văn H** với ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** được **Văn phòng C3**, quyền số: 27/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận cho ông **Hoàng Văn H** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 840,8m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 109,8m², có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (tầng 1 có ốp gạch men), khung cột sàn, bê tông cốt thép, cột kèo sắt hộp, mái tôn cùng các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: 04 (bốn) trụ cổng phía trước nhà có diện tích 1,8m³/trụ; 02 (hai) trụ cổng nhỏ kế bên có diện tích 0,9m³/trụ; 01 (một) cửa sắt inox lớn có diện tích 9,9m²; 01 (một) cửa inox nhỏ bên phải cổng có diện tích 4,84m²; 01 (một) cửa inox nhỏ bên trái cổng diện tích 3,6m²; 01 (một) cửa sắt cuốn lưới diện tích 14,4m²; 02 (hai) cửa sắt cuốn diện tích 10,56m²/cái; 01 (một) đồng hồ nước; 01 (một) đồng hồ điện; 02 (hai) cây mận; 03 (ba) cây sala; 01 (một) cây khế; 01 (một) bụi phát tài; 01

(một) cây osaka và 02 (hai) cây trang thuộc thửa số 2864, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, 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 CH 874049 (số mới DB 830260), số vào sổ CS20945 (số mới CS29889) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/5/2017 (cấp mới ngày 07/6/2021).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Văn H thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

7. 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 C3, quyền số 26/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Buộc ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm trả nợ cho ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền vay gốc 4.100.0000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi 1.071.420.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi một triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng), tổng cộng 5.171.420.000 đồng (năm tỷ một trăm bảy mươi một triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Huy C, bà Nguyễn Thị Bích T gồm: 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 CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021 cho ông Trần Huy C; 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, khu 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 lá, cửa sắt cuốn; sân gạch đá ceramic, diện tích 11,7m²; 01 (một) đồng hồ điện; 01 (một) đồng hồ nước thuộc thửa số 2747, tờ bản đồ số 30, tọa lạc 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.

8. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông **Trần Huy C**, bà **Nguyễn Thị Bích T** tại 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 04/2/2021 cho ông **Trần Huy C**.

Ông **Đoàn Văn Đ** được nhận lại số tiền tiền đảm bảo 638.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu đồng). **Ngân hàng N2 – Chi nhánh thành phố D** hoàn trả lại cho ông **Đoàn Văn Đ**, sinh năm 1959, số CMT/Hộ chiếu 035059000685 cấp ngày 20/11/2018 do **Cục Cảnh sát Thành phố H** cấp; hộ khẩu thường trú: **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** số tiền 638.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu đồng) theo giấy nộp tiền ngày 15/10/2021 tại **Ngân hàng N2 – Chi nhánh thành phố D**, địa chỉ: **Trung tâm Hành chính D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc T1** có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần quyết định công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông **Đ** với ông **C**, bà **T** và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **T1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T1** với ông **C**, bà **T**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Đoàn Văn Đ** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc T1** là ông **Đinh Ngọc K** giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông **C**, bà **T** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Quốc H** là ông **Nguyễn Văn N**, bà **Lê Thị A**, **Văn phòng C2** có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc T2** là ông **Đinh Ngọc K** xác định chỉ kháng cáo phần quyết định liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 giữa ông **Đ** với ông **C**, bà **T** và Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/4/2021 giữa ông **T2** với ông **C**, bà **T** đối với thửa đất số 2747, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại **khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm ông **T2** xác định không kháng cáo, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật, nên các phần quyết định không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Nội dung:

Về giao dịch giữa ông **Đoàn Văn Đ1** với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** và giữa ông **Nguyễn Ngọc T2** với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3**:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 252,8m² thuộc thửa số 1139, tờ bản đồ số 30, tại **khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17207 ngày 24/12/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Võ Trí D**, bà **Đinh Thị M** đăng ký biến động sang tên ông **Trần Huy C1** ngày 18/4/2019. Ông **C1** tách thành 02 thửa và chuyển nhượng cho ông **Võ Tự Hoàng S** diện tích 136,5m² thuộc thửa số 2746 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX899590, số vào sổ CS20152 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 04/02/2021. Phần đất còn lại 116,2m² thuộc thửa số 2747 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX899591, số vào sổ CS20153 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 04/02/2021 cho ông **Trần Huy C1**.

Ngày 18/01/2021, ông **C1**, bà **T3** với ông **Đ1** ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông **C1**, bà **T3** (bên bán – A) đồng ý bán, ông **Đ1** (bên mua – B) đồng ý mua một phần thửa đất diện tích 116,2m² và căn nhà trên đất diện tích 112,5m² thuộc thửa số 1139, tờ bản đồ số 30, 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, với giá 3.190.000.000 đồng; bên A cam kết sau khi nhận tiền cọc đến ngày 18/3/2021 thì phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất

cho bên B; sau khi nhận cọc thì không được chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ai; bên B đặt cọc cho bên A số tiền 3.090.000.000 đồng; ngay sau khi bên A nhận tiền cọc thì giao cho bên B một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông C1 đứng tên; trong thời hạn 02 tháng nếu bên mua không mua thì mất cọc; bên A không chuyển nhượng cho bên B như cam kết thì bên A đồng ý trả gấp hai lần tiền cọc đã nhận của bên B. Cùng ngày ông C1, bà T3 đã nhận 3.090.000.000 đồng (theo biên nhận tiền ngày 18/01/2021).

Ngày 26/3/2021, ông D1 ký hợp đồng cho ông Trương Công D1 thuê nhà đất nêu trên (thửa mới 2747, tờ bản đồ số 30), thời hạn thuê 06 tháng, kể từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/4/2022.

Ngày 27/4/2021, ông C1, bà T3 với ông T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 116,2m² thuộc thửa số 2747 (thửa cũ 1139), tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX899591, số vào sổ CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021 với giá 250.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng số 006523, quyền số 26/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Cùng ngày 27/4/2021, bà T3 nhận 4.500.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền giữa ông T2, bà T3 và người làm chứng Hoàng Thị H1. Tuy nhiên, ngày 27/4/2021, giữa ông C1, bà T3, ông T2 và người làm chứng bà Hoàng Thị H1 còn lập 01 giấy cầm nhà gắn liền với đất có nội dung: Ông C1, bà T3 cầm 01 sổ đất của thửa đất số 2747 gắn liền nhà cho ông T2 để lấy số tiền 3.600.000.000 đồng, tiền lãi hàng tháng phải trả đúng như hai bên thỏa thuận, tiền lãi tháng đầu trả vào ngày 27/5/2021, số tiền lãi những tháng tiếp theo phải trả đúng vào ngày 27 hàng tháng, nếu ông C1, bà T3 chậm trả lãi 03 tháng, ông T2 có quyền bán đất mà không cần chờ sự chấp thuận của ông C1, bà T3; thời gian cầm cố nhà đất là 01 năm từ ngày 27/4/2021 đến ngày 27/4/2022; ông C1, bà T3 cam kết sẽ thanh toán gốc và lãi đúng ngày để chuộc lại sổ nhà đất đã cầm cho ông T2, đến kỳ hạn mà ông C1, bà T3 không có khả năng chuộc lại nhà thì ông T2 có quyền bán đất để thu hồi vốn, nếu trong hai bên có một bên không thực hiện đúng như biên bản này thì bên còn lại có quyền khởi tố theo pháp luật hiện hành.

Ngày 15/7/2021, ông C1, bà T3 lập giấy giao nhà đất cho ông D1.

Ngày 01/01/2022, ông T2 được ông Nguyễn Công T4 là người thuê nhà của ông C1 (ông C1 nhờ ông T4) giao nhà đất cho ông T2 theo giấy giao nhà đất ngày 01/01/2022 giữa ông T2, ông T4 và người làm chứng ông Nguyễn Văn L.

Ngày 01/01/2022, ông T2 ký hợp đồng cho bà A thuê nhà đất trên. Tài sản tranh chấp hiện nay do bà A sử dụng trên cơ sở hợp đồng thuê nhà ký kết với ông T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX899591, số vào sổ CS20153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/02/2021, hiện nay do ông T2 đang cất giữ.

[2.2] Ông C1 bà T3 thừa nhận chữ ký tên, chữ viết ghi họ tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021, giấy biên nhận tiền ngày 18/01/2021, giấy giao nhận

nhà ngày 15/7/2021 là chữ ký tên và chữ viết ghi họ tên của mình và thừa nhận chứng cứ này. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 là có thật, không phải che đậy cho giao dịch vay tiền, ông C1, bà T3 đã bàn giao chìa khóa nhà cho ông Đ1 quản lý, sử dụng và ông Đ1 đã cho vợ chồng ông Trương Công Đ1, bà Đinh Thị V thuê nhà, đến ngày 15/7/2021 ông C1, bà T3 lập giấy giao nhà cho ông Đ1 nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữ ông Đ1 với ông C1, bà T3. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021, giấy giấy giao nhận tiền, giấy cầm nhà gắn liền với đất cùng ngày, ông C1, bà T3 thừa nhận có ký tên trong hợp đồng và các giấy nêu trên. Tuy nhiên, ông C1, bà T3 cho rằng giao dịch này là giả tạo che giấu cho giao dịch vay tiền. Như vậy, cùng một thửa đất 2747, ông C1, bà T3 đã tiến hành giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ1, ông T2 và đều có văn bản nhận tiền từ ông Đ1 và ông T2. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa có văn bản đề nghị Công an thành phố D xử lý hành vi chuyển nhượng đất của ông C1, bà T3. Cần phải có văn bản đề nghị Công an thành phố D làm rõ việc chuyển nhượng của ông C1, bà T3 có phải là hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản không và xử lý về hình sự trước, nếu Công an trả lời không đủ cơ sở xử lý hình sự thì mới giải quyết theo trình tự tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 giao trả nhà đất tranh chấp cho ông C1, bà T3, và ông C1, bà T3 có trách nhiệm bàn giao cho ông Đoàn Văn Đ1. Tuy nhiên, nhà đất này, bà M1, ông T2 cho rằng là tài sản chung của bà M1, ông T2 và đã giao cho gia đình bà A quản lý sử dụng trên cơ sở hợp đồng thuê tài sản ngày 01/01/2022. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T2 có nghĩa vụ trả cho ông C1, bà T3 nhà đất tranh chấp là chưa đúng, không thể thi hành án được.

Từ những phân tích trên, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm nhập 05 vụ án tranh chấp giữa ông Đoàn Văn Đ1 với ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3 (hợp đồng vay tài sản); ông Đoàn Văn Đ1 với ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3 (hợp đồng đặt cọc); tranh chấp giữa ông Hoàng Văn H2 với ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất); tranh chấp giữa ông Nguyễn Quốc H với ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất); tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc T2 với ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thành 01 vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ1 với bị đơn ông Trần Huy C1, Nguyễn Thị Bích T3. Các phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến ông H2, ông H, ông C1, bà T3, các đương sự phải chịu án phí theo

quy định của pháp luật, riêng ông **Đ1** được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc T2**.

1.1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

1.2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

1.2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Quốc H** đối với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** đối với ông **Đoàn Văn Đ1** về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2021 giữa ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** với ông **Đoàn Văn Đ1** và yêu cầu ông **Đ1** trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 786588, số vào sổ CH13071 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 26/5/2014 cho bà **Nguyễn Thị T1**.

1.2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đoàn Văn Đ1** đối với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** có trách nhiệm trả nợ cho ông **Đoàn Văn Đ1** số tiền vay gốc 12.160.000.000 đồng (mười hai tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi 3.116.115.000 đồng (ba tỷ một trăm mười sáu triệu một trăm mười lăm nghìn đồng), tổng cộng 15.276.115.000 đồng (mười lăm tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu một trăm mười lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** đối với ông **Đoàn Văn Đ1** về việc yêu cầu ông **Đoàn Văn Đ1** trả lại 09 (chín) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Kiều Đình H3**, bà **Vũ Thị Kim T5**.

Buộc ông **Đoàn Văn Đ1** có trách nhiệm trả lại cho ông **Kiều Đình H3**, bà **Vũ Thị Kim T5** bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 065305 (số vào sổ CS05840), **C3** (số vào sổ CS05841), **C4** (số vào sổ CS05842), **C5** (số vào sổ CS05843), **C6** (số vào sổ CS05844), **C7** (số vào sổ CS05845), **C8** (số vào sổ CS05846), **C9** (số vào sổ CS05847), **C10** (số vào sổ CS05848) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cùng ngày 19/9/2018 cho ông **Phan Đức T6**, bà **Nguyễn Thị N1**, cập nhật biến động sang tên ông **Kiều Đình H3**, bà **Vũ Thị Kim T5** cùng ngày 16/8/2019.

1.2.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Văn H2** đối với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021 giữa ông **Hoàng Văn H2** với ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** được **Văn phòng C11**, quyền số: 27/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận cho ông **Hoàng Văn H2** được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 840,8m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 109,8m², có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (tầng 1 có ốp gạch men), khung cột sàn, bê tông cốt thép, cột kèo sắt hộp, mái tôn cùng các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm: 04 (bốn) trụ cổng phía trước nhà có diện tích 1,8m³/trụ; 02 (hai) trụ cổng nhỏ kế bên có diện tích 0,9m³/trụ; 01 (một) cửa sắt inox lớn có diện tích 9,9m²; 01 (một) cửa inox nhỏ bên phải cổng có diện tích 4,84m²; 01 (một) cửa inox nhỏ bên trái cổng diện tích 3,6m²; 01 (một) cửa sắt cuốn lưới diện tích 14,4m²; 02 (hai) cửa sắt cuốn diện tích 10,56m²/cái; 01 (một) đồng hồ nước; 01 (một) đồng hồ điện; 02 (hai) cây mận; 03 (ba) cây sala; 01 (một) cây khế; 01 (một) bụi phát tài; 01 (một) cây osaka và 02 (hai) cây trang thuộc thửa đất số 2864, tờ bản đồ số 62 tọa lại tại **khu phố Đ, phường T, 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 CH 874049 (số mới DB 830260), số vào sổ cấp GCN: CS20945 (số mới CS29889) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 18/5/2017 (cấp mới ngày 07/6/2021). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Hoàng Văn H2** thanh toán cho ông **Đoàn Văn Đ1** số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2.6. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở

hữu của ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** tại 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 CS20153 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 04/02/2021 cho ông **Trần Huy C1**.

Ông **Đoàn Văn Đ1** được nhận lại số tiền đảm bảo 638.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu đồng). **Ngân hàng N2 Chi nhánh thành phố D** hoàn trả lại cho ông **Đoàn Văn Đ1**, sinh năm 1959, số CMT/Hộ chiếu 035059000685 cấp ngày 20/11/2018 do **Cục Cảnh sát Thành phố H** cấp. Hộ khẩu thường trú: 175 **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** số tiền 638.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu đồng) theo giấy nộp tiền ngày 15/10/2021 tại **Ngân hàng N2 - Chi nhánh thành phố D**, địa chỉ: **Trung tâm Hành chính D2, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Đoàn Văn Đ1** được miễn án phí.

- Ông **Nguyễn Quốc H** không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho ông **H** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003545 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông **Hoàng Văn H2** không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho ông **H2** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003725 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông **Trần Huy C1**, bà **Nguyễn Thị Bích T3** phải chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 123.576.115 đồng (một trăm hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm mười lăm đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003036 ngày 27/10/2021, số 0003055 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông **C1**, bà **T3** còn phải chịu 122.976.115 đồng (một trăm hai mươi hai triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm mười lăm đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông **Nguyễn Ngọc T2** 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004209 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a 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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng