

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 147/2024/DSPT

Ngày: 29/02/2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài
sản và chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thanh Hương

2. Ông Nguyễn Khắc Vương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiên Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 661/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 772/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1408/2024/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Trần Đắc T**, sinh năm 1983

- Bà **Đỗ Thùy L**, sinh năm 1983

Cùng thường trú: 14 Ngách 33/15A Đường L, phường L, quận Đ, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: 61A Khu phố S, thị trấn M, huyện M, Thành phố H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972 - Luật sư của Công ty Luật TNHH N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 46 (tầng trệt) đường H, phường A, Thành phố T, Thành phố H1.

2. Bị đơn: Ông **Lê Trí T1**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 21I Tổ 3, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sỹ L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 329/35/6 Tân Hương, phường Q, quận P, Thành phố H1.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023 của ông Lê Trí T)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Tịnh Q, sinh năm 1984 - Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên T thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 691 đường R, phường A, Quận M, Thành phố H1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Như Y**, sinh năm 1988

Địa chỉ: 113/39/17/3 đường số 11, Tổ 14, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố H1.

- **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng O.**

Địa chỉ: 5/2/7 đường V, Ấp H, xã T, huyện M, Thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đắc T, sinh năm 1983 - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: 61A Khu phố S, thị trấn M, huyện M, Thành phố H1.

- **Công ty Trách nhiệm hữu hạn A**

Địa chỉ: 171 Đường T, Khu phố H, phường M, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trí T, sinh năm 1974 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 9/12 đường H, phường T, thành phố T, Thành phố H1.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2023 của Công ty TNHH A)

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H.**

Địa chỉ: 04 đường D, Phường M, Quận B, Thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1982 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1970. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Trương Minh T, sinh năm 1999. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 04 Đường D, Phường M, Quận B, Thành phố H1.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H)

- **Ngân hàng N.**

Địa chỉ: 02 đường L, phường T, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức T (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 55 - 55A đường P, Phường M, quận P, Thành phố H1.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/03/2023 của Ngân hàng N)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, **nguyên đơn ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L trình bày:**

Ngày 12/10/2018, ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L có vay số tiền 10.000.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh P (gọi tắt là Agribank) để phục vụ mục đích kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN) số: 158 QSDĐ/Q1/2002 ngày 11/10/2002 (thửa đất số 1092, tờ bản đồ số Duy Nhất, thị trấn M, huyện M)

Sau đó, ông T, bà L có vay thêm số tiền 10.000.000.000 đồng của ông Lê Trí T với thời hạn 04 ngày. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T, bà L đã ký với ông Ý (theo sự xấp xếp của ông T1) 02 hợp đồng ủy quyền được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất của ông T, bà L. Sau khi ông T, bà L trả cho ông T1 số tiền 10.000.000.000 đồng nhưng ông T1 yêu cầu ông T, bà L phải trả thêm tiền lãi 1.300.000.000 đồng và các loại thuế, phí khác nên ông T, bà L không đồng ý. Ông T1 chỉ hủy 01 hợp đồng ủy quyền, còn giữ lại 01 hợp đồng ủy quyền (định đoạt đối với Thửa đất 1092 theo GCN số 158 QSDĐ/Q1/2002 ngày 11/10/2002). Sau đó, ông T, bà L tiếp tục vay và trả tiền cho ông T1.

Ngày 19/8/2020, ông T1 không thông báo gì với ông T, bà L mà tự ý thanh toán số tiền 9.999.596.712 đồng để tắt toán khoản vay của ông T, bà L tại Agribank và nhận 02 bản chính GCN số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00948 ngày 01/6/2020 và CH 00949 ngày 01/06/2020. (Đây là 02 GCN được cấp đổi từ GCN số: 158 QSDĐ/Q1/2002 ngày 11/10/2002). Ông T1 tiếp tục yêu cầu ông T, bà L phải trả số tiền lãi 1.300.000.000 đồng, tiền vốn 10.000.000.000 đồng, tổng cộng 11.300.000.000 đồng.

Do không trả tiền theo yêu cầu của ông T1 nên vào ngày 06/10/2020, dưới sự uy hiếp của ông T1 thì ông T, bà L phải ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1. Ông T1 nói rằng việc ký hợp đồng này chỉ để làm tin, bảo đảm cho việc ông T, bà L còn nợ số tiền nêu trên. Khi nào ông T, bà L trả hết nợ thì ông T1 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy tờ đất cho ông T, bà L; ông T bà L hoàn toàn không có nhận số tiền 5.000.000.000 đồng + 2.500.000.000 đồng như nêu trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 14/10/2020 và 15/10/2020, ông T1 đã ép buộc ông T, bà L phải lập Giấy cam kết có nội dung ông T, bà L xác nhận nợ ông T1 số tiền 18.000.000.000 đồng.

Ông T, bà L khẳng định tổng số tiền thực tế đã nợ ông T1 là 14.423.596.712 đồng (trong đó: tiền ông T1 đã tắt toán đáo hạn Ngân hàng là 9.999.596.712 đồng; chi phí chuyển mục đích đất là 424.000.000 đồng; số tiền vay bằng chuyển khoản là 3.800.000.000 đồng và số tiền vay bằng tiền mặt là 200.000.000 đồng).

Đến tháng 10/2020, ông T1 có đồng ý mua lại 01 xe ô tô hiệu Mercedes Maybach, biển số: 51G - 134.23 của ông T với giá 4.250.000.000 đồng. Theo đó, ông T1 sẽ thanh toán tiền vay mua xe ông T còn nợ tại Ngân hàng là 1.930.000.000 đồng và số tiền còn lại được cân trừ vào số tiền ông T, bà L còn nợ ông T1.

Ngày 08/5/2021, ông T có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại huyện M lập Vi bằng ghi nhận việc mở, đọc và truy xuất nội dung tin nhắn, hình ảnh được đăng tải giữa tài khoản Zalo của ông T có số điện thoại +84942747175 với tài khoản Zalo của ông T1 có số điện thoại +84908279888;

Tại trang số 12 của Vi bằng thể hiện nội dung vào ngày 11/8/2020 ông T vay của ông T1 số tiền 10.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận miệng trước đó, ông T thỏa thuận sẽ trả tiền lãi cho ông T1 500.000.000 đồng/ngày. Ông T đề nghị sẽ trả số tiền còn nợ cho ông T1 vào ngày 14/8/2020, nếu ông T không trả thì đồng ý chịu phạt. Đến ngày 14/8/2020, ông T chưa xoay sở được tiền trả cho ông T1 nên ông T1 tính tiền lãi là 1.400.000.000 đồng, bao gồm: tiền lãi ngày đầu tiên là 500.000.000 đồng và tiền lãi những ngày sau là 300.000.000 đồng/ngày;

Tại trang 13 của Vi bằng thể hiện nội dung ông T1 không có ý định mua nhà đất nhưng nếu ông T không có tiền trả cho ông T1 thì ông T phải sang nhượng đất trừ nợ;

Tại trang 17 và trang 30 của Vi bằng thể hiện nội dung ông T đồng ý cầm xe ô tô biển số: 51G - 134.23 cho ông T1;

Tại trang 36 của Vi bằng thể hiện nội dung nhà đất tranh chấp là ông T cầm cố cho ông T1 để đảm bảo cho khoản vay nợ chứ không có việc mua bán, chuyển nhượng đất;

Ngoài ra, những nội dung trao đổi còn lại giữa ông T với ông T1 được ghi nhận lại đều chứng minh cho việc ông T, bà L vay tiền của ông T1 và đang cầm cố, thế chấp tài sản hoặc cân trừ tài sản để trừ nợ. Việc mua bán, chuyển nhượng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa ông T, bà L với ông T1.

Do giữa ông T và ông T1 không thỏa thuận được nên ông T không trả tiền cho ông T1, không đóng lãi, việc vay mượn đều là miệng, ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh có hợp đồng vay mượn tiền và các biên bản giao nhận tiền, ông T cũng nhắc lại rằng: không có tài liệu chứng cứ chứng minh bị ông T1 đe dọa ép buộc, kể cả khi ký 02 giấy cam kết ngày 14/10/2020 và 15/10/2020 cam kết trả nợ cho ông T1; thực tế ông T cũng chưa bàn giao đất cho ông T1 nên đây không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

Ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng lập ngày 06/10/2020 giữa ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L với ông Lê Trí T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H vì lý do bị đe dọa ép buộc.

- Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L không đồng ý trả lại cho ông Lê Trí T tổng số tiền 7.500.000.000 đồng được ghi tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do thực tế ông T1 không có giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà L.

- Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L đồng ý trả cho ông Lê Trí T tổng số tiền đã vay là 12.543.596.712 đồng, bao gồm: tiền ông T1 đã tất toán đáo hạn Ngân hàng là 9.999.596.712 đồng; chi phí chuyển mục đích đất là 424.000.000 đồng; số tiền nợ còn lại sau khi trừ tiền bán xe là 2.120.000.000 đồng. Ông T, bà L chỉ đồng ý trả cho ông T1 tiền lãi trên khoản nợ 2.120.000.000 đồng.

- Về bản đồ hiện trạng xác định đất tranh chấp:

Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L yêu cầu sử dụng bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng: 107513/TTĐĐBĐ_CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 29/4/2021 làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Về kết quả định giá tài sản tranh chấp:

Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L không đồng ý với kết quả định giá tài sản tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2022 của Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số: 03/2022/QĐ-ĐG ngày 05/01/2022 của Tòa án và tại Chứng thư thẩm định giá số: 1104-2/2021/CT-VATC ngày 15/11/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu (VATC) do ông Lê Trí T cung cấp. Đề nghị Tòa án sử dụng kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số: 0480/21/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 14/12/2021 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam -

Chi nhánh Hồ Chí Minh do ông Trần Đức T và bà Đỗ Thùy L cung cấp làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông T, bà L không yêu cầu định giá lại. Không có ý kiến về chi phí tố tụng.

Theo đơn yêu cầu phản tố, đơn bổ sung yêu cầu phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Trí T và người đại diện trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn nên ông Trần Đức T, bà Đỗ Thùy L đã vay tiền của ông Lê Trí T nhiều lần. Ông T1 thường xuyên bận rộn công việc nên đã nhờ ông Nguyễn Như Y giao tiền cho ông T, bà L cụ thể như sau:

Ngày 11/8/2020, ông Ý giao ông T số tiền 10.000.000.000 đồng, Tại đơn khởi kiện, ông T đã thừa nhận về khoản vay này. Đồng thời, ông T và vợ là bà Đỗ Thùy L có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ý toàn quyền định đoạt một số tài sản của ông T và được quyền nhân danh ông T liên hệ với Agribank để tắt toán các khoản vay, tiền lãi và chi phí khác liên quan, nhận toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 12/8/2020, ông T phải thanh toán nợ cá nhân với người khác nên tiếp tục vay của ông T1 số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông Ý là người giao tiền và ông T, bà L đã ký Đơn cam kết xác nhận tổng số nợ tại thời điểm đó là 11.300.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T thỏa thuận với ông Ý bằng Giấy cam kết rằng nếu ông Ý đồng ý để ông T hủy 01 giấy ủy quyền định đoạt 01 trong các tài sản đã ký trước đây thì ông T sẽ trả hết số nợ 11.300.000.000 đồng cho ông T1 và sẽ trả công cho ông Ý số tiền 400.000.000 đồng trước 20 giờ ngày 12/8/2020. Nếu ông T trả công cho ông Ý vào sáng ngày 13/8/2020 thì ông T sẽ phải trả 800.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 14/8/2020, ông T, bà L vẫn không trả hết số tiền nợ 11.300.000.000 đồng cho ông T1 như đã thỏa thuận ngày 12/8/2020 mà chỉ trả số tiền 10.000.000.000 đồng. Ông Ý và ông T, bà L đã tiến hành hủy 01 giấy ủy quyền định đoạt 01 trong các tài sản đã ký với ông T, bà L. Như vậy, ông T, bà L còn nợ ông T1 số tiền 1.300.000.000 đồng. Kể từ ngày hôm đó, ông T1 không thể liên lạc được với ông T.

Nhận thấy ông T có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/08/2020 ông T1 đã nhờ ông Ý thanh toán số tiền 9.999.596.712 đồng cho Agribank để tắt toán khoản vay của ông T. Đồng thời, ông Ý đã nhận lại bản chính GCN số: 158 QSDĐ/Q1/2002 do UBND huyện M cấp ngày 11/10/2002 đối với thửa đất số 1092, tờ bản đồ Duy nhất, tọa lạc tại thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 003318, quyển số: 02/TP/CC-

SCC/HĐGD lập ngày 11/8/2020 giữa ông Ý với ông T, bà L. Ngày 20/8/2020 và ngày 21/8/2020, ông T1 đã đóng số tiền 424.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất trên sang đất ở. Sau khi thực hiện xong các thủ tục theo nội dung ủy quyền, ông Ý đã nhận lại 02 GCN thuộc 02 thửa 631 và 632 mang tên Trần Đắc T.

Ngày 25/8/2020, ông T liên lạc với ông T1 để tiếp tục vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng để chuộc xe ô tô hiệu Mercedes Maybach, biển số: 51G - 134.23 của ông T và nợ thêm tiền thuê chiếc xe này là 90.000.000 đồng. Tiền chuộc xe ô tô do ông T1 chuyển khoản cho ông T. Ông T, bà L đã ký Giấy thỏa thuận xác nhận khoản vay này với ông T1.

Nguyên nhân ông T1 vẫn tiếp tục cho ông T vay tiền dù ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là do ông T đã cung cấp cho ông T1 những tài liệu liên quan đến dự án nhà đất của ông T đang thực hiện nên ông T1 muốn giúp ông T xoay vốn để sau này ông T1 và ông T có thể hợp tác làm ăn. Nguyên vọng giữa hai bên là hợp tác làm ăn nên ông T1 vẫn tiếp tục cho ông T vay tiền, việc vay mượn tiền là tiền mặt, tiền chuyển khoản, và nhiều cách giao dịch khác nhau. Để đảm bảo việc vay mượn tiền, ông T đã đề nghị chuyển nhượng cho ông T1 02 thửa đất 631, 632 các bên thống nhất giá trị là 7.500.000.000 đồng, hai bên đã tự nguyện ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng vào ngày 06/10/2020.

Sau đó, ông T tiếp tục vay tiền của ông T1 để trả cho những người khác, cụ thể như sau: ngày 14/9/2020, ông T1 chuyển khoản cho ông T số tiền 800.000.000 đồng; ngày 15/9/2020, ông T1 tiếp tục chuyển khoản cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 14/10/2020, ông T vay thêm ông T1 số tiền 2.000.000.000 đồng.

Do ông T vay tiền nhiều lần nên ngày 15/10/2020 ông T, bà L đã làm Giấy cam kết tổng kết lại số nợ và sẽ trả tất cả số tiền đã vay cho ông T1 tổng cộng là 18.000.000.000 đồng. Tại Giấy cam kết, ông T, bà L đã ký tên, điểm chỉ xác nhận tổng số tiền đã vay là 18.000.000.000 đồng và quá hạn nợ nhiều lần. Ông T, bà L cam kết nếu không đủ tiền trả sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 631, 632 và quyền sở hữu xe ô tô biển số: 51G - 134.23 cho ông T1 để trả nợ. Tuy nhiên, ông T1 đã nhiều lần tạo điều kiện nhưng ông T, bà L vẫn không có thiện chí trả nợ.

Giấy xác nhận nợ ông T đã nêu rõ nếu không trả tiền sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm trừ vào khoản tiền nợ, nên ngày 20/10/2020, ông T1 đã tiến hành nộp hồ sơ đăng bộ cập nhật biến động. Nhưng do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện M nên ông T1 cập nhật trên sổ địa chính được. Ngoài ra cũng vì vụ án đang tranh chấp nên buộc phải giữ

nguyên hiện trạng đất, mặc dù ông T1 đã giao nhận đất với ông T nhưng sau khi ông T khởi kiện hiện khu đất bỏ trống không ai quản lý sử dụng.

Đối với Vi bằng do ông T, bà L giao nộp, ông T1 xác nhận tài khoản Zalo có số điện thoại +8490827988 là của ông T1 và nội dung tin nhắn trong Vi bằng đúng là nội dung trao đổi giữa ông T1 với ông T. Tuy nhiên, sự việc thực tế không giống như ông T trình bày, cụ thể:

Tại cam kết ngày 15/10/2020, ông T, bà L cho rằng đã bị ép buộc, lập trái ý muốn của mình. Tuy nhiên, ngày 14/10/2020, ông T có lập Giấy xác nhận bằng giấy tay thể hiện nội dung ông T thừa nhận có nợ ông T1 tổng số tiền 18.000.000.000 đồng. Do Giấy xác nhận chỉ có một mình ông T trong khi đây là khoản vay của vợ chồng nên ông T1 mới yêu cầu ông T, bà L phải làm lại cam kết ngày 15/10/2020 có chữ ký, điểm chỉ. Ông T cũng đã thừa nhận chữ viết, chữ ký trong Giấy cam kết ngày 15/10/2020 là của vợ chồng ông T.

Đối với xe ô tô biển số: 51G - 134.23, do khi đó ông T đang cầm xe tại Ngân hàng và cầm cho một người khác, đến hạn trả tiền nhưng vẫn không có tiền trả nên ông T có nhờ ông T1 trả tiền để chuộc lại xe. Ông T1 không có nhu cầu mua xe của ông T nên ông T có nhờ ông T1 giới thiệu người mua để thanh toán lại số tiền ông T1 đã chuộc xe. Ngày 25/8/2020, ông T còn lập Giấy thỏa thuận thuê lại xe và thanh toán các chi phí khác cho ông T1 với số tiền 90.000.000 đồng/tháng. Sau đó, ông T không có tiền trả lại cho ông T1, xe ô tô cũng không có ai mua nên ông T1 mới đồng ý mua lại để không bị mất số tiền đã đứng ra chuộc xe cho ông T. Qua kiểm tra giấy tờ xe thì xe ô tô trên không thuộc quyền sở hữu của ông T mà là của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng O do ông T làm Giám đốc nên việc giao dịch mua bán xe các bên thỏa thuận sẽ ký kết giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng O với Công ty TNHH A do ông T1 làm Giám đốc. Số tiền mua lại xe là đúng như hợp đồng mua bán, không phải chia ra làm 02 khoản tiền để cản trừ như ông T trình bày. Toàn bộ giao dịch mua bán xe ô tô Maybach giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng O với Công ty TNHH A đã thực hiện xong, các bên không có tranh chấp khiếu nại và đã có hóa đơn chứng từ rõ ràng do đó ông T nêu trong vụ án này tiền mua xe cản trừ cho khoản nợ của giấy vay nợ ngày 15/10/2020 là không đúng.

Tại trang 38 của Vi bằng thể hiện ông T1 có đề cập đến việc sang tên lại nhà đất cho ông T. Nguyên nhân là do vào ngày 06/10/2020 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, các bên có thỏa thuận trường hợp ông T, bà L có nguyện vọng thì ông T1 sẽ đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T, bà L.

Tại trang 53 của Vi bằng thể hiện ông T1 có đề nghị ông T giải quyết công nợ và việc mua bán đất. Tuy nhiên, chỉ có việc mua bán đất là liên quan đến vụ án này, còn việc giải quyết công nợ là giao dịch khác giữa ông T1 với ông T mà ông T1 chưa có tranh chấp.

Các nội dung còn lại của Vi bằng cũng không chứng minh được có tiền lãi cộng dồn trong số tiền 18.000.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 15/10/2020. Ông T1 cũng không thừa nhận, xác nhận nội dung về số tiền cụ thể hay việc cản trù tiền vay như ông T, bà L trình bày.

Từ những trình bày nêu trên, ông Lê Trí T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Trí T yêu cầu phản tố:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H công chứng ngày 06/10/2020.

Rút yêu cầu phản tố phát mãi các tài sản bảo đảm theo Giấy cam kết ngày 15/10/2020, bao gồm: thửa đất số 631, 632, tờ bản đồ số 7, thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; 01 xe ô tô Mercedes, biển số: 51G - 134.23; tài sản nhà đất đường Song Hành, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ vợ ông Trần Đắc T đứng tên để ông Lê Trí T thu hồi khoản nợ gốc 18.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật;

- Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông Lê Trí T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật biến động hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ... theo đúng hiện trạng quản lý, sử dụng và đúng quy định pháp luật.

- Về số tiền vay, yêu cầu ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L phải trả cho ông Lê Trí T số tiền đã vay là 18.000.000.000 đồng nhưng cản trù vào số tiền đã nhận là 7.500.000.000 đồng theo 02 hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị ông T và bà L trả số tiền nợ là 10.500.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 16/10/2020 đến ngày xét xử sở thẩm là 25/9/2023 là 35 tháng 10 ngày. $(10.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 35 \text{ tháng} 10 \text{ ngày} = 3.050.250.000 \text{ đồng} + 29.050.000 \text{ đồng}) = 3.079.300.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn vốn vay và lãi là: $10.500.000.000 \text{ đồng} + 3.079.300.000 \text{ đồng} = 13.579.300.000 \text{ đồng}$.

- Về bản đồ hiện trạng xác định đất tranh chấp: Ông Lê Trí T đồng ý với ông T bà L sử dụng bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng:

107513/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 29/4/2021 làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Về kết quả định giá tài sản tranh chấp: Ông Lê Trí T đề nghị Tòa án sử dụng kết quả định giá tài sản tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2022 của Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số: 03/2022/QĐ-ĐG ngày 05/01/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông T1 không yêu cầu định giá lại tài sản. Không có yêu cầu gì về tiền tạm ứng chi phí định giá, các khoản tiền chi phí tố tụng. Yêu cầu Tòa án hủy bỏ quyết định khẩn cấp tạm thời để ông T1 được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật biên động hoặc xin cấp GCN, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ... theo đúng hiện trạng quản lý, sử dụng và đúng quy định pháp luật.

Việc ông T nêu ông T1 cố tình không đi hủy giấy ủy quyền, tự ý tắt toán khoản vay là không đúng. Ông T và bà L đã tự nguyện ủy quyền cho ông Ý định đoạt tài sản, thanh toán khoản tiền vay tại ngân hàng nên việc ông Ý đi tắt toán không có gì sai. Nếu như ông Ý cố tình thì ông Ý đã sử dụng giấy ủy quyền nêu trên tự ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1. Do đó giao dịch giữa ông T, bà L ký chuyển nhượng đất cho ông T1 là giao dịch tự nguyện. Ông T1 không hề có hành vi gì ép buộc ông T, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Y trình bày:

Ông Nguyễn Như Y là Phó Giám đốc tại Công ty TNHH A do ông Lê Trí T làm Giám đốc. Qua ông T1, ông Ý được biết ông Trần Đắc T có nhu cầu vay vốn nên đã vay của ông T1 tổng số tiền 18.000.000.000 đồng. Do ông T1 bận rộn nhiều công việc nên ông T1 đã nhờ ông Ý giao khoản tiền mà ông T1 cho ông T vay. Tình tiết cụ thể như ông T1 đã trình bày.

Ông Ý không hề có hành vi gì ép buộc ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Kể cả hợp đồng ủy quyền đại diện, thì ông Ý được thay mặt ông T bà L ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1, nhưng ông Ý không làm, mà ông T, bà L trực tiếp ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là giao dịch tự nguyện, hợp pháp.

Ông Nguyễn Như Y không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng O – gọi tắt là Công ty O, có người đại diện theo pháp luật là ông Trần Đắc T trình bày:

Đề nghị được bổ sung ý kiến của ông Ý về việc ông Ý đã nhận 2.120.000.000 đồng của Công ty O. Yêu cầu ông T1 phải căn trừ số tiền này vào

số tiền ông T nợ ông T1 do ông Ý đã ký nhận và thừa nhận có nhận tiền theo giấy ngày 10/11/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quang T trình bày:

Khoản tiền tổng cộng 2.210.000.000 đồng liên quan đến việc mua bán chiếc xe Mercedes-Benz, loại Maybach, biển số 51G- 13423 với giá 1.900.000.000 đồng và khoản vay tiền 310.000.000 đồng là giao dịch dân sự giữa Công ty TNHH A - gọi tắt là Công ty A (do ông Lê Trí T là đại diện theo pháp luật) và Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng O (do ông Trần Đắc T là đại diện theo pháp luật). Chính vì thế, khoản tiền nêu trên không liên quan đến khoản vay cá nhân giữa ông Lê Trí T và ông Trần Đắc T. Theo đó, không có việc ông T bán chiếc xe Mercedes-Benz, loại Maybach, biển số 51G-13423 cho ông T1 để cầm trả vào số tiền nợ mà ông T đã vay cá nhân đối với ông T1. Trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Lê Trí T và ông Trần Đắc T, Công ty TNHH A không có ý kiến gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H có đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến:

Căn cứ Phiếu yêu cầu công chứng ghi ngày 06/10/2020 của ông Trần Đắc T, sinh năm: 1983, căn cước công dân số: 037 083 002 208, địa chỉ : 14 Ngách 33/15A Đường L, phường L, quận Đ, Thành phố H, thì Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H chứng kiến và chứng nhận việc ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thuý Linh và ông Lê Trí T xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/10/2020 (sau đây xin viết tắt là “Hợp đồng 1”) đối toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 631, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thị trấn M, huyện M, TP. Hồ Chí Minh theo GCN số: CT 050959 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/6/2020, số vào sổ cấp GCN: CH 00948.

Căn cứ Phiếu yêu cầu công chứng ghi ngày 06/10/2020 của ông Trần Đắc T, sinh năm: 1983, căn cước công dân số: 037 083 002 208, địa chỉ : 14 Ngách 33/15A Đường L, phường L, quận Đ, Thành phố H, Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H chứng kiến và chứng nhận việc ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thuý Linh và ông Lê Trí T xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/10/2020 (sau đây xin viết tắt là “Hợp đồng 2”) đối toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thị trấn M, huyện M, TP. Hồ Chí Minh theo GCN số: CT 050960 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/6/2020, số vào sổ cấp GCN: CH 00949.

Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H (viết tắt là công chứng viên) đã kiểm tra bản chính, đối chiếu các loại giấy tờ do ông Trần Đắc T và các bên tham gia việc công chứng cung cấp; công chứng viên kiểm tra, xác định hành vi các bên tham gia xác lập các Hợp đồng; công chứng viên đã giải thích về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý việc xác lập các Hợp đồng nêu trên. Các chủ thể hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép trong khi xác lập các Hợp đồng; Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong các Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào các Hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Văn phòng công chứng yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy Linh về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/10/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H ký chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng đã thực hiện các thủ tục tắt toán khoản vay, xóa thế chấp và bàn giao lại bản chính giấy tờ tài sản thế chấp của khoản vay ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L theo đúng quy định của pháp luật.

Cụ thể: Ngân hàng căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2020 được ký giữa ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L (bên A) và ông Nguyễn Như Y (bên B) đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Hiền chứng nhận (số công chứng: 003318, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD). Theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền nói trên:

“Ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L là chủ sử dụng Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 1092; tờ bản đồ số Duy nhất; địa chỉ thửa đất: thị trấn M, TP. Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện M, TP.HCM cấp ngày 11/10/2002. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 158 QSDĐ/Q1/2002. Nội dung thay đổi ngày 08/08/2017 và ngày 15/05/2018 (Tài sản nêu trên hiện đang thế chấp tại Agribank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008871 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2018).

Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với Agribank và các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền để tắt toán các khoản tiền vay, tiền lãi và các chi phí khác liên quan nếu có; nhận lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận, hồ sơ xóa thế chấp...”

Căn cứ vào nội dung ủy quyền này, ông Nguyễn Như Y đã nộp tiền và tất toán toàn bộ khoản vay của ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L theo Hợp đồng tín dụng số 1607LAV201900762 và được Ngân hàng bàn giao lại toàn bộ bản chính các giấy tờ tài sản thế chấp.

Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 772/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M đã xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng lập ngày 06/10/2020 giữa ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L với ông Lê Trí T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H vì lý do bị đe dọa ép buộc.

- Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L đồng ý trả cho ông Lê Trí T tổng số tiền đã vay là 12.543.596.712 đồng và tiền lãi trên khoản nợ 2.120.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận một phần phần tố của bị đơn ông Lê Trí T yêu cầu:

- Công nhận hai Hợp đồng nêu tại Điều 1, có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trí T số tiền nợ gốc là 10.500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 3.079.300.000 đồng. Tổng cộng là 13.579.300.000 đồng;

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án của bên phải thi hành án, án phí, tuyên hủy bỏ quyết định khẩn cấp tạm thời khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/9/2023 Công ty TNHH TMXD O, ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy Linh kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm

Tại Phiên Tòa Phúc Thẩm:

- Công ty TNHH TMXD O có ông Trần Đắc T là đại diện theo pháp luật trình bày: thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng cản trừ khoản tiền 2.120.000.000 đồng của công ty đã giao cho ông Nguyễn Như Y, vào tiền ông T bà L nợ ông T1.

- Nguyên đơn ông Trần Đắc T trình bày: thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Đắc T: tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 là vô hiệu; ông T bà L chỉ trả cho ông T1 12.543.596.712 đồng và tiền lãi của khoản tiền 2.120.000.000 đồng

- Ông Nguyễn Sỹ Long - Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn ông Lê Trí T trình bày: yêu cầu y án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Như Y trình bày: yêu cầu y án sơ thẩm

- Ông Lê Quang Triển - Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH A trình bày: yêu cầu y án sơ thẩm

- Luật sư Nguyễn Hữu T - Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Đắc T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông T1, vô hiệu do giả tạo nhằm che lấp giao dịch vay tài sản. Ông T1 ép buộc ông T, bà L ký cam kết vay tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T bà L, sửa án sơ thẩm.

- Luật sư Đặng Tịnh Q - Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Trí T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020 giữa ông T1 với ông T, bà L có công chứng, được các bên ký thừa nhận. Giấy cam kết vay tiền ngày 14/10/2020 ông T xác nhận số nợ ông T1 18.000.000.000 đồng và đến ngày 15/10/2020 Vợ chồng ông T cũng tái xác nhận. Do đó các hợp đồng là tự nguyện, ngay tình. Đề nghị bác kháng cáo của ông T; y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm. Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: không có yếu tố ép buộc, giả tạo hợp đồng. Khoản nợ vay nhiều lần, tổng kết lại là 18.000.000.000 đồng đã được vợ chồng ông T, bà L ký cam kết vào ngày 14/10/2020 và 15/10/2020. Phía ông T1 cũng đồng ý cản trừ khoản tiền nhận chuyển nhượng của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà L vào tiền ông T, bà L nợ ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Đắc T và Công ty TNHH O làm trong hạn luật định hợp lệ, nên chấp nhận.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, đương sự thay đổi kháng cáo, chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm, không yêu cầu huỷ án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự cùng xác nhận không yêu cầu giải quyết tài sản là nhà đất đường Song Hành, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh của cha mẹ vợ ông Trần Đắc T. Nên ghi nhận.

Bà Đỗ Thùy Linh kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm, nhưng vắng mặt tại phiên Toà mở lần thứ hai, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, giấy triệu tập xét xử, do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà L.

[2]. Xét kháng cáo của Công ty TNHH TMDVXD O:

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Công Ty O đã được Tòa án thông báo về nội dung vụ án đồng thời tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã có quyết định yêu cầu Công ty cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến tư cách pháp nhân của Công ty và ý kiến trong vụ kiện nhưng ông Trần Đắc T tham gia với tư cách giám đốc công ty lại không trình bày ý kiến, không nộp hồ sơ pháp lý có liên quan đến Công ty. Tại phiên Tòa sơ thẩm, ông T trình bày với tư cách Giám đốc Công ty, có yêu cầu về việc ông Nguyễn Như Y (người bên phía ông Lê Trí T) nhận số tiền 2.120.000.000 đồng theo giấy xác nhận ngày 10/11/2020 và yêu cầu cản trừ số tiền này vào số tiền ông Trần Đắc T nợ của ông Lê Trí T. Xét Công ty O không có đơn yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Xét giấy xác nhận ngày 10/11/2020 và lời trình bày của ông Nguyễn Như Y, là hợp đồng mua bán ô tô giữa hai Công ty O và A ký kết, không phải của cá nhân. Toà cấp sơ thẩm tách giải quyết yêu cầu của ông T trong vụ án khác là đúng. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty O về việc cản trừ số nợ của ông T đối với ông T1, tương ứng với khoản tiền ông Ý nhận của ông T.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Đắc T:

[3.1]. Nguyên đơn ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L và bị đơn ông Lê Trí T cùng xác định vào ngày 06/10/2020, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H, ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L với ông Lê Trí T đã tiến hành giao kết:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 230,2 m², thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; Theo GCN số: CT 050959, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00948 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/6/2020 cho ông Trần Đắc T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 519,1 m², thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng; Theo GCN số: CT 050960, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00949 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/6/2020 cho ông Trần Đắc T.

Ông T, bà L cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu vì lý do giả tạo, ép buộc; ông T, bà L đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền là tổng số tiền đã vay là 12.543.596.712 đồng và tiền lãi trên khoản nợ 2.120.000.000 đồng;

Cần xem xét tiến trình các bên đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng với Agribank, ông T có nhu cầu chuyển mục đích và tách thửa đối với thửa 1092, tờ bản đồ Duy nhất (TL 229/TTg) nên cá nhân ông T tự thực hiện nộp hồ sơ xin chuyển mục đích. Ngày 15/5/2020 Agribank đã đồng ý cho ông T, bà L làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và đóng thuế đối với tài sản thế chấp nêu trên. UBND huyện M cấp thành hai GCN vào sổ số CH 09947 ngày 01/6/2020 đối với thửa đất 632 diện tích 519,1m² và GCN vào sổ số 00948 ngày 01/6/2020 đối với diện tích 230,2m², theo quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất 436/QĐ-UBND ngày 20/5/2020. Trong khoảng thời gian này, ông T, bà L cũng vay tiền nhiều lần của ông T1. Xét ông T, bà L có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Như Ý định đoạt toàn bộ tài sản của ông T và bà L ngày 01/8/2020 (ông Ý là người của ông T1 yêu cầu thực hiện giao dịch này). Đến ngày 14/8/2020 ông T, bà L, ông Ý ký hợp đồng huỷ bỏ uỷ quyền vì ông Ý nộp tiền và tất toán toàn bộ khoản vay của ông T và bà L theo Hợp đồng tín dụng. Agribank đã giao cho ông Ý “*Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận số 120.20.009266*” (Bản chính) của Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Và sau đó ông Ý đã nhận hai GCN đối với thửa đất số 631 và 632.

Đến ngày 06/10/2020, ông T, bà L và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên.

Quá trình công chứng hợp đồng, theo hồ sơ công chứng và trình bày của đại diện Văn phòng Nguyễn Thành H; đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ liên quan, thủ tục công chứng phù hợp pháp luật.

Xét mặc dù sau khi ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 14/10/2020, ngày 15/10/2015 ông T, bà L ký giấy cam kết thời hạn trả khoảng nợ vay 18.000.000.000 đồng cho ông T1; nếu quá hạn sẽ đồng ý chuyển quyền sử dụng tài sản cho ông T1. Xét hai giấy cam kết trả tiền ngày 14/10/2020 và ngày 15/10/2020 của ông T, bà L không làm thay đổi bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện như phân tích trên, mà đó chỉ là sự thoả thuận lại giữa ông T, bà L với ông T1. Và sau đó, thì ông T, bà L vẫn không trả tiền nợ gốc và lãi cho ông T1 như cam kết.

Ngày 20/10/2020, ông T1 đã nộp hồ sơ đăng ký biến động cập nhật sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1. Tuy nhiên do có yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L cùng việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân

huyện M nên ông T1 chưa được đăng ký vào sổ địa chính và cập nhật biến động. Ngoài ra căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định các bên thực tế không ai quản lý sử dụng đất, vì lý do đất có tranh chấp, ông T cũng không thực tế đang sử dụng đất, ông T1 cũng chưa tiếp quản sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông T1, không bị ép buộc, không giả tạo, lừa dối. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2]. Chấp nhận phản tố của ông Lê Trí T yêu cầu công nhận hiệu lực của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T, bà L giữa ông T bà L với ông T1.

Cấp sơ thẩm tuyên xử quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 75/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2020, quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 74/2020/QĐ-BPBD ngày 26/10/2020 và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 74A/2020/QĐ-BPBD ngày 01/02/2021 bị hủy bỏ, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, là phù hợp.

[3.3]. Xét ngày 14/10/2020 ông T ký giấy cam kết “... hoàn trả số tiền 18 tỷ đủ cho anh T1 nếu sáng mai không trả tôi xin đưa hết tài sản cho anh T1 xử lý đăng bộ sang tên...” Ngày 15/10/2020, ông T và bà L ký giấy cam kết “hiện nay vợ chồng tôi đang vay nợ anh T1 số tiền 18 tỷ đến nay đã qua hạn nợ nhiều lần...trả đủ số tiền nói trên cho anh T1...”. Ông T và bà L đều xác nhận chữ viết và chữ ký trong hai giấy cam kết này là của ông T và bà L ký tên, chữ viết là của ông T.

Ông T, bà L cho rằng không có giao dịch vay mượn tiền 18.000.000.000 đồng; ông T1 không có tài liệu chứng cứ về việc đã giao dịch hay chuyển khoản cho ông T đủ số tiền 18.000.000.000 đồng; thực chất số tiền này xuất phát từ giấy cam kết ngày 12/8/2020 do ông T chỉ chuyển khoản trả được 10.000.000.000 đồng và nợ lại 1.300.000.000 đồng. Ông T1 đã chỉ đạo ông Ý tự nộp 10.000.000.000 đồng rút sổ từ Ngân hàng và tự ý đóng tiền thuế đất, sau đó tự tính thêm tiền lãi và cộng với tiền ông T vay 4.120.000.000 đồng, cộng dồn thành 18.000.000.000 đồng và ép buộc ông T ký tên.

Khoản 1 Điều 6 và khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 quy định như sau về việc chứng minh:

“1. Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.”

...

“5. Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.”

Xét ông T, bà L không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc, đe dọa ký giấy cam kết vay tiền; ông T bà L không trình báo cơ quan chức năng về việc bị ép buộc, đe dọa. Sau chuỗi sự kiện ngày 14/10/2020 ông T ký giấy cam kết trả số tiền vay của ông T1 18.000.000.000 đồng, đến ngày 15/10/2020 cả ông T bà L tiếp tục ký giấy tái xác nhận vay nợ 18.000.000.000 đồng. Nghĩa vụ chứng minh không vay 18.000.000.000 đồng, thuộc về ông T bà L.

Không chấp nhận khởi kiện của ông T, bà L được trả cho ông Lê Trí T tổng số tiền đã vay là 12.543.596.712 đồng và tiền lãi trên khoản nợ 2.120.000.000 đồng.

Chấp nhận phản tố của ông T1 yêu cầu ông T, bà L trả 18.000.000.000 đồng. Ông T1 cũng đồng ý trừ 7.500.000.000 đồng của hai hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bà L; chỉ yêu cầu ông T bà L trả 10.500.000.000 đồng tiền vay, là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tiền lãi:

Do ông T và bà L chậm trả tiền vay cho ông T1 nên còn phải chịu thêm tiền lãi với mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, là *10%/năm tương đương 0,83%/tháng*.

Hợp đồng vay ngày 15/10/2020 giữa ông T, bà L và ông T1 là hợp đồng vay không có lãi suất nên theo hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân Dân Tối cao thì tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng vay tài sản đối với loại hợp đồng vay không có lãi được xác định như sau:

“Khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì theo yêu cầu của bên cho vay, Tòa án xác định bên vay phải trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 (tức 10%/năm = 0.83%/tháng) trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả = nợ gốc quá hạn chưa trả x lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 tại thời điểm trả nợ x thời gian chậm trả nợ gốc.”

Thời gian chậm trả được tính theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 của Nghị quyết nêu trên cụ thể như sau: *“c) Thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc chưa trả bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc*

đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác” tính từ ngày 16/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 25/9/2023 là 35 tháng 10 ngày.

Do đó lãi chậm trả được tính như sau: 10.500.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 35 tháng 10 ngày = 3.050.250.000 đồng + 29.050.000 đồng = 3.079.300.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông T, bà L phải trả cho ông T1 là: 10.500.000.000 đồng + 3.079.300.000 đồng = 13.579.300.000 đồng.

[4]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

[5]. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng O; ông Trần Đắc T; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Đỗ Thùy Linh;

[1] Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng lập ngày 06/10/2020 giữa ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L với ông Lê Trí T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H vì lý do bị đe dọa ép buộc.

- Ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L đồng ý trả cho ông Lê Trí T tổng số tiền đã vay là 12.543.596.712 đồng và tiền lãi trên khoản nợ 2.120.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn ông Lê Trí T yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006684, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006686, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng lập ngày 06/10/2020 giữa ông Trần Đắc T, bà Đỗ Thùy L với ông Lê Trí T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Trí T được quyền yêu cầu các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp nhật, chứng nhận sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Trí T, theo quy định pháp luật.

- Buộc ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trí T số tiền nợ gốc là 10.500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 3.079.300.000 đồng. Tổng cộng là 13.579.300.000 đồng;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 75/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2020, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 74/2020/QĐ-BPBD ngày 26/10/2020 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 74A/2020/QĐ-BPBD ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị hủy bỏ. Ông Trần Đắc T sẽ được nhận lại số tiền gửi bảo đảm tại Ngân hàng N - Chi nhánh M, địa chỉ Số 12 Lý Thường Kiệt, thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Trí T về việc yêu cầu Tòa án phát mãi các tài sản bảo đảm theo Giấy cam kết ngày 15/10/2020, bao gồm: thửa đất số 631, 632, tờ bản đồ số 7, thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; 01 xe ô tô Mercedes, biển số: 51G - 134.23; tài sản nhà đất đường Song Hành, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ vợ ông Trần Đắc T đứng tên để ông Lê Trí T thu hồi khoản nợ gốc 18.000.000.000 đồng và tiền lãi của những phần này theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đắc T và bà Đỗ Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 242.722.897 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng, ông T và bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0076551 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M; ông T và bà L phải nộp thêm số tiền là 242.122.897 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Lê Trí T số tiền tạm ứng án phí 63.150.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0074617 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng O phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, căn trừ hết vào Biên lai tạm ứng án phí số AA/2020/0017169 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M; Ông Trần Đắc T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, căn trừ hết vào Biên lai tạm ứng án phí số AA/2022/0017168 ngày 11/10/2023; Bà

Đỗ Thuý Linh phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, cần trừ hết vào Biên lai tạm ứng án phí số AA/2022/0017167 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bản án phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện M;
- TAND huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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



Nguyễn Minh Hiếu