TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số 88/2025/DS-PT
Ngày 07/05/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ; QSDĐ và Yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà:

Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên**.**

Ngày 7/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 100/2024/TLPT–DS ngày 21 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; QSD đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 8 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 169/2024/QĐPT-DS ngày 20/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2024/QĐPT-DS ngày 9/7/2024; Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 84/2024/QĐPT-DS ngày 4/9/2024; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 13A/2024/QĐPT-DS ngày 27/12/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 09/2025/QĐPT-DS ngày 26/2/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 78/2025/TB-TA ngày 16/4/2025; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q, sinh 1983; Địa chỉ: Số A N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đặng Vũ Trí D, sinh 1979; Địa chỉ: Số A T, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình N, sinh 1984 và ông Lê Vũ T, sinh 1985; Địa chỉ: Số A V, phường B, Quận B, TP . (có mặt)

+ Người bảo vệ Quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Trung H, sinh 1960; và ông Phan Minh H1 là Luật sư, đoàn luật sư T11; Địa chỉ: Số A Đ, phường I, Quận P, TP .; (Ông H có mặt, ông H1 vắng mặt)

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

3.1. Bà Lâm Thanh T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số D khu phố C, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Khánh C, sinh 1984; Địa chỉ: 2 P, Phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2021) có mặt.

3.2.Ông Trần Việt T2, sinh 1985; Địa chỉ: Số A N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q; sinh 1983; Địa chỉ: Số A N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3. Bà Trần Thị Kim T3, sinh 1987; Địa chỉ: Số A N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

3.4. Bà Hoàng Thị Thùy T4, sinh 1981; Địa chỉ: A T, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H2, sinh 1978; Địa chỉ: Số E đường T, Phường T, Quận B, TP .. (vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Hữu T5, sinh 1977; Địa chỉ: G T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

3.6. Ông Nguyễn Hải A, sinh 1989; Địa chỉ liên hệ: 61 đường số B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

3.7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh 1979; Địa chỉ: T Chung cư K, số E N, phường B, TP ., H7 *(vắng mặt)*

3.8. Bà Phạm Thu H4, sinh 1968; Địa chỉ: C T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

3.9. Bà Bùi Xuân L, sinh 1982; Địa chỉ: C P, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt).

3.10. Ông Bùi Hoàng H5; Địa chỉ: 1 A Đ, Phường A , Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.11. Ủy ban nhân dân thành phố V:

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc H6, chủ tịch; Địa chỉ: H L, phường A, TP .. (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà Vương Kiều T6, Địa chỉ: 5 L, phường N, Quận A, TP . (vắng mặt)

5. Người kháng cáo:

+*Nguyên đơn ô*ng Nguyễn Hoàng Ngọc Q; *Bị đơn:* Ông Đặng Vũ Trí D.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q trình bày:* Ngày 09/4/2018, ông Q và ông Trần Việt T2 ký với nhau hợp đồng hợp tác kinh doanh mục đích góp vốn để nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hải A thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ số CC888530) do UBND thành phố V cấp ngày 17/03/2016; với giá 39.630.000.000 đồng; Ngày 10/4/2018, được sự thống nhất của ông Q, ông T2 đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên với ông Nguyễn Hải A; Do không đủ tiền để thanh toán nên ông Q nhờ ông Đặng Vũ Trí D vay ngân hàng để thanh toán cho ông Hải A. Ông D đồng ý vay giúp ông Q với điều kiện phải để ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông Q trả đủ tiền cho ông D để ông D tất toán tiền vay ngân hàng thì ông D sẽ sang tên lại thửa đất cho ông Q. Theo thoả thuận hàng tháng ông Q sẽ trả cho ông D 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền lãi suất; Ngày 07/06/2018, ông Q và ông T2 thu xếp được 3.000.000.000 đồng. Ông D cho ông Q mượn thêm 34.130.000.000 đồng để đủ số tiền 37.130.000.000 đồng thanh toán cho ông Hải A vào ngày 08/6/2018. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 12/6/2018 ông D được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q xác nhận số tiền thực nợ ông D là 34.130.000.000 đồng; ông D tính thêm tiền lãi, phí đăng bộ sang tên + thuế trước bạ, phí đứng tên hộ sổ đất + phí ngân hàng thành số tiền 37.952.000.000 đồng. Ông Q đồng ý với số liệu này nên đã cùng nhau lập vi bằng số 1592/VB-TPL vào ngày 28 tháng 12 năm 2018 tại Văn Phòng T Quận A - A H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018; Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 có nội dung chủ yếu là: Ông D là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.887,1m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40, Phường E, thành phố V. Ông Q nợ ông D 37.952.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lãi cho ông D 300.000.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng. Nếu ông Q không thực hiện việc trả lãi trong 03 tháng thì ông D có quyền xử lý tài sản là bán đất để thu hồi khoản nợ đã cho ông Q vay. Ngoài ra, bản cam kết này còn có những điều khoản khác để ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q đã lập hợp đồng thuê ông Nguyễn Hữu T5 ở trên đất để trông coi và quản lý đất cho đến nay. Tài sản có trên đất là căn nhà cấp 4 cũ. Sau khi về ở trên đất, ông T5 đã sửa sang lại để ở. Ông Q đều trả lương hàng tháng cho ông T5. Quá trình thực hiện thỏa thuận với ông D, ông Q đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi, cụ thể: Từ ngày ký biên bản cam kết (ngày 28/12/2018) đến thời điểm tháng 02/2020, ông Q đã thanh toán đầy đủ tiền lãi cho ông D với số tiền là 4.800.000.000 đồng, trong đó có tháng 5, 6, 12 năm 2019 là cấn trừ vào số tiền ông Q đã trả nợ thay cho ông D là trả cho bà Vương Kiều T6. Ngoài ra, còn chuyển khoản cho ông D những khoản khác ngoài thỏa thuận với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là tiền đáo hạn + tiền gốc và lãi thay ông D trả cho bà T6 4.900.000.000 đồng, tổng cộng là 5.300.000.000 đồng; Ông Q xác định tiền lãi tháng 5, 6 năm 2019 là cấn trừ vào số tiền ông Q đã thay ông D trả cho bà Vương Kiều T6; Còn tiền lãi

tháng 12/2019 là cấn trừ vào số tiền mà ông Q đã chuyển khoản cho ông D vào ngày 05/11/2019 vì giữa ông Q, ông D không có thỏa thuận về tiền phí đáo hạn nhưng ông D yêu cầu ông Q phải nộp hộ để cấn trừ vào tiền lãi sau. Đến ngày 25/3/2020, ông D đã tự ý chuyển nhượng đất cho bà Lâm Thanh T1 mà không thông báo với ông Q. Việc làm này của ông D trái với bản cam kết đã ký ngày 28/12/2018 và trái với quy định pháp luật. Trong vụ án này, ông T2 đã ủy quyền cho ông Q được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến diện tích đất trên. Liên quan đến quan hệ giữa ông Q và ông T2 thì các bên sẽ tự giải quyết. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết sau; Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt là Tuyên bố HĐCNQSDĐ) giữa ông Nguyễn Hải A và ông Đặng Vũ Trí D vào ngày 08/6/2018 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V là vô hiệu.

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Vũ Trí D và bà Lâm Thanh T1 vào ngày 25/03/2020 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V là vô hiệu.

+Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số CC 888530 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 17/3/2016 cho ông Nguyễn Hải A; cập nhật sang tên cho ông Đặng Vũ Trí D ngày 12/6/2018 và cập nhật sang tên cho bà Lâm Thanh T1 ngày 26/3/2020.

+Công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q.

+Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q có trách nhiệm trả cho ông Đặng Vũ Trí D số tiền 32.652.000.000 đồng.

+/Tại cơ quan điều tra ông Q trình bày: (Tập 28)

Ông Q quen biết ông D qua làm ăn kinh doanh; Ông Q được ông D giới thiệu mua thửa đất 66 của ông Nguyễn Hải A, giá bán 39.630.000.000 đồng; Ông Q và Ông T2 hùn mua chung. Đặt cọc 2.500.000.000 đồng, còn lại 37.130.000.000 đồng. Do ông Q với ông T2 không vay tiền của Ngân hàng được; Nên nhờ ông D giúp, ông D đồng ý với điều kiện: Ông D là người đứng tên đất và mỗi tháng ông Q phải trả cho ông D 300 triệu đồng thì đồng ý thống nhất; Ngày 28/12/2018 ông Q và ông D lập bản cam kết sự việc và lập vi bằng ghi nhận sự thỏa thuận, có nội dung: Ông D là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 66 có diện tích đất 1.887,1m^2 tọa lạc tại Phường E, thành phố V. Ông Q nợ ông D 37.952.000.000 đồng và ông Q có trách nhiệm trả lãi cho ông D mỗi tháng 300.000.000 đồng, trả vào ngày 25 hàng tháng. Nếu ông D chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho QSD đất v.v thì phải được sự đồng ý của ông Q.

**/Tại các bản khai bị đơn ông Đặng Vũ Trí D và người đại diện hợp pháp trình bày:* Ngày 08/6/2018, ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q có nhờ ông Đặng Vũ Trí D đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và quyền sử dụng đất diện tích 1.887,1 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V theo Giấy

CNQSDĐ số CC 888530 do UBND thành phố V cấp ngày 17/03/2016 cho ông Nguyễn Hải A; Với giá chuyển nhượng là 39.630.000.000 đồng. Do ông Q không đủ tiền nên đã nhờ ông D đứng ra mua đất và vay ngân hàng, các khoản vay khác; với số tiền là 37.952.000.000 đồng, như vậy ông Q mua mảnh đất này gần như không có tiền. Ngày 28/12/2018, ông Q và ông D có lập vi bằng ghi nhận các bên có lập "Văn bản cam kết sự việc" ngày 28/12/2018. Theo thỏa thuận tại văn bản này ông Q cam kết còn nợ số tiền vay của ông D và phải hoàn trả lại là: 37.952.000.000 đồng và ông Q có trách nhiệm trả lãi cho cho ông D vào ngày 25 hàng tháng với số tiền là 300.000.000 đồng để ông D trả tiền lãi vay ngân hàng. Ông Q có trách nhiệm trả tiền lãi cho ông D kể từ ngày 08/6/2018 cho đến ngày 25/3/2020 là 21,5 tháng. Theo ông Q trình bày đã đóng đầy đủ tiền lãi hàng tháng kể từ khi mua đất (tháng 6/2018) cho đến hết tháng 2 năm 2020 theo đúng thỏa thuận cho ông D là không đúng. Trong thời gian từ tháng 6/2018 cho đến ngày 25/3/2020 ông Q không đóng tiền lãi cho ông D cộng dồn là hơn 6 tháng với số tiền lãi còn thiếu là 1.850.000.000 đồng. Việc ông Q không đóng lãi tiền vay ngân hàng cho ông D làm ông D bị mất uy tín trong quá trình làm ăn, ảnh hưởng đến ông D và công ty của ông D. Để hạn chế vi phạm nghĩa vụ với ngân hàng, ông D đã nhiều lần tự bỏ tiền của mình ra để trả tiền lãi cho ngân hàng. Ngoài ra, trong các lần đáo hạn cho ngân hàng, ông Q bỏ mặc ông D tự xoay sở và đã nhiều lần ông D vay lãi ngoài theo ngày để đáo hạn cho ngân hàng gây thiệt hại cho ông D lên đến hàng tỉ đồng. Việc ông Q có tháng trả tiền lãi, có tháng không trả đã kéo dài từ tháng 6/2018 cho đến tháng 3/2020 đã làm ông D thiệt hại về kinh tế cũng như giảm sút uy tín nghiêm trọng với các tổ chức tín dụng mặc dù ông D đã nhiều lần yêu cầu ông Q khắc phục tình trạng này nhưng không được. Trước áp lực của ngân hàng về việc chậm trả tiền lãi, không trả tiền lãi nên ông D phải chịu sự sắp xếp của ngân hàng là bán tài sản đang thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Ngày 25/3/2020, ông D đã ký hợp đồng chuyển toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lâm Thanh T1 tại Văn phòng C1. Việc ông D chuyển nhượng cho bà T1 là đúng với thỏa thuận tại " văn bản cam kết sự việc" ngày 28/12/2018 giữa ông D và ông Q, theo thỏa thuận "trong trường hợp 3 tháng ông Q không thực hiện trả lãi thì ông D có quyền xử lý bán tài sản để thu hồi khoản tiền cho ông Q vay. Ông Q cam kết không khiếu nại, khiếu kiện bên B…". Việc ông Q không trả tiền lãi cho ông D cộng dồn là 6 tháng là vi phạm thỏa thuận và ông D được quyền bán tài sản. Ông D bán tài sản mục đích là để thoát khỏi cảnh nợ nần với ngân hàng và ông D không hưởng bất kỳ một khoản tiền chênh lệch nào khác như trong đơn khởi kiện nêu. Theo các chứng cứ ông Q cung cấp là các biên lai chuyển tiền lãi qua ngân hàng cho ông D thì nội dung ông Q tự ý ghi là lãi và tháng đóng tiền lãi mà ông Q mong muốn ghi, nhưng thực chất tiền lãi tháng này ông Q trả cho ông D chỉ để đóng lãi của nhiều tháng chậm trả trước đó. Tổng cộng các biên lai chuyển khoản cũng như các biên nhận thì ông Q mới trả lãi cho ông D được khoảng 15 tháng như vậy còn thiếu hơn 6 tháng chưa trả tiền lãi cho ông D. Ngoài ra, ông Q đưa ra các giấy tờ không liên quan tới việc trả lãi nhằm hợp thức hóa cho việc không trả tiền lãi 6 tháng, ông D không chấp nhận các giấy tờ như trả lãi chị T6, trả lãi ông T7, nào đó. Vì vậy, ông D không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Q.

+Tại cơ quan điều tra ông Đặng Vũ Trí D trình bày: (T)

Việc ông D thực hiện chuyển nhượng đất và đứng tên đất, trả tiền mua đất đối với thửa đất 66 của ông Nguyễn Hải A là thực hiện theo yêu cầu của ông Q; Ông D chỉ đồng ý cho ông Q vay tiền mua đất; Ngày 28/12/2018 ông Q và ông D lập bản cam kết sự việc và lập vi bằng ghi nhận sự thỏa thuận: Ông D đứng tên giùm thửa đất 66 cho ông Q; Ông Q vay của ông D 37.952.000.000 đồng, trả lãi cho ông D mỗi tháng 300.000.000 đồng vào ngày 25 hàng tháng. Ông D chỉ đứng tên giùm đất cho ông Q; Việc ông Q thỏa thuận giá cả mua bán đất với ông Nguyễn Hải A thế nào thì ông D không biết; Sau khi ông D đứng tên thửa đất 66 thì: Ngày 13/6/2018 ông D thế chấp tại Ngân hàng B chi nhánh T12 (hoán đổi tài sản thế chấp của công ty A2 của ông D) và đã xóa thế chấp ngày 10/9/2018; Ngày 11/9/2019 ông D thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 chi nhánh N3, Tp Hồ Chí Minh (Đảm bảo khoản vay của công ty Đ của ông Q) và đã xóa thế chấp ngày 4/7/2019; Ngày 4/7/2018 ông D thế chấp tại Ngân hàng B chi nhánh N3, Tp Hồ Chí Minh (đảm bảo khoản vay cho 2 công ty của bà L) và đã xóa thế chấp ngày 25/3/2020; Ông D không tham gia thỏa thuận giao dịch với bà T1, ông D ký chuyển nhượng với bà T1 theo yêu cầu của bà L để giúp giải quyết khó khăn tài chính cho Công ty của bà L về việc nợ tiền bảo hiểm người lao động và nợ lãi ngân hàng; Ông D không nhận và hưởng lợi bất cứ khoản tiền nào. Bà T1 không yêu cầu gì về việc bàn giao đất hay sang tên; Việc ký chuyển nhượng đất cho bà T1 là chỉ để thực hiện việc vay mượn giữa các bên, chứ không phải thực tế chuyển nhượng đất cho bà T1 nên ông D ký. Ông D chỉ biết bà T1 có 1 lần khi ký hợp đồng chuyển nhượng ở quán cà phê.

**/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

**/Bà Lâm Thanh T1 và người đại diện trình bày:* Ngày 25/3/2020, bà Lâm Thanh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ông Đặng Vũ Trí D đối với phần đất 1.887,1 m^2; trong đó đất ở đô thị là 1.212,3m^2; đất trồng cây lâu năm là 674,8 m^2 thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1020, quyển số 01/2020.TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 25/3/2020 thì giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 8.100.000.000 đồng nhưng trên thực tế giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 48.000.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng cho bà T1 thì ông D đang thế chấp phần đất này để bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Đ1 nên để có thể ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 25/3/2020 thì ngày 24/3/2020, bà T1 thông qua ông Bùi Hoàng H5 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh N3 02 hợp đồng cầm cố bằng tài sản để đảm bảo ngĩa vụ cho người khác số 002/2020/10086163/HĐBĐ và số 001/2020/8216947/HĐBĐ với giá trị tài sản cầm cố là 48.000.000.000 đồng cho Ngân hàng B để ông D giải chấp tài sản này. Toàn bộ số tiền này chính là tiền chuyển nhượng mà bà T1 thanh toán cho ông D. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông D đã bàn giao đất cho bà T1 và ngày 26/3/2020 bà T1 cũng đã được sang tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc mua bán giữa bà T1 và ông D đã thực hiện xong. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đất còn thời hạn sử dụng đất. Đối với

quan hệ giữa ông Q và ông D thì bà T1 không có ý kiến nhưng việc mua bán giữa bà T1 và ông D là hợp pháp và bà T1 là người thứ ba ngay tình nên cần được bảo vệ. Vì vậy, bà T1 không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Q;

Nay bà T1 có yêu cầu độc lập như sau:

+Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/3/2020 giữa bà Lâm Thanh T1 và ông Đặng Vũ Trí D là hợp pháp.

+Công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lâm Thanh T1.

+Buộc ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q và ông Nguyễn Hữu T5 phải thực hiện việc giao trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lâm Thanh T1.

+Tại cơ quan điều tra bà Lâm Thanh T1 trình bày: (Tập 28)

Bà T1 làm việc tại công ty của vợ chồng ông H3 và được ông H3 nhờ đứng tên thửa đất 66 tọa lạc tại phường E, TP . từ ông Đặng Vũ Trí D. Giá chuyển nhượng khoảng 45 đến 50 tỷ, bà T1 không biết cụ thể vì bà T1 không phải người trực tiếp thanh toán tiền mà do ông H3 thanh toán. Bà H4 là người làm ăn với vợ chồng ông H3, bà T1 biết bà H4 thông qua vợ chồng ông H3; Ông H3, bà H4 là người trực tiếp giao dịch với ông D; Bà T1 chỉ là người đứng tên giùm đất cho ông H3 vì ông H3 nhờ; Khi ký hợp đồng có ông H3, Bà T1, ông D và công chứng viên, bà T1 với ông D ký kết hợp đồng do công chứng viên soạn sẵn hợp đồng, ký tại quán C2 gần chung cư N đường M, Quận B, TP ., giá trên hợp đồng ghi 8,1 tỷ và giá thực tế bà T1 không biết mà do ông H3 với ông D thỏa thuận với nhau. Ông Bùi Hoàng H5 là người được bà H4 thuê làm các công việc cho bà H4; Ông H5 thế chấp vào ngân hàng B1 sổ tiết kiệm 48 tỷ đồng để lấy sổ đỏ thửa đất 66 ra để chuyển nhượng; Bà T1 hoàn toàn không biết việc này; Theo yêu cầu của ông H3 thì bà T1 ký ủy quyền cho ông H5 đi làm thủ tục sang tên đất từ ông D sang tên cho bà T1.

+Ông Trần Việt T2 trình bày: Ngày 09/4/2018, ông Q và ông T2 ký với nhau hợp đồng hợp tác kinh doanh mục đích góp vốn để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hải A đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, TP ., tỉnh BRVT theo Giấy CNQSDĐ số CC888530 ngày 17/03/2016 đứng tên ông Nguyễn Hải A; Mua với giá là 39.630.000.000 đồng. Ngày 10/4/2018, được sự thống nhất của ông Q, ông T2 đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên với ông Nguyễn Hải A. Do không đủ tiền để thanh toán nên ông Q nhờ ông Đặng Vũ Trí D vay ngân hàng để thanh toán cho ông Nguyễn Hải A. Ông D đồng ý vay giúp ông Q với điều kiện phải để ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ông Q trả lại đủ tiền cho ông D để ông D tất toán tiền vay ngân hàng thì ông D sẽ sang tên lại thửa đất cho ông Q. Về việc thỏa thuận ký kết vi bằng và việc vay mượn tiền với ông D như ông Q trình bày là đúng. Nay ông T2 ủy quyền cho ông Q được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến diện tích đất trên trong vụ án này. Liên quan đến quan hệ giữa ông Q và ông T2 thì các bên sẽ tự giải quyết. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Vì vậy, ông T2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện

của ông Q.

+*Ông Nguyễn Hải A trình bày:* Ông Hải A có ký hợp đồng với ông D bán thửa đất 66 tọa lạc tại phường E, thành phố V; Với giá bán 39.630.000.000 đồng và đã giao đất và đã nhận đủ tiền; khi giao đất trên đất có căn nhà cấp 4 cũ; Còn việc ông Q với ông D thỏa thuận gì liên quan đến thửa đất 66 này thì ông Hải A không biết; Nay có tranh chấp ông Hải A không có yêu cầu gì; Vì bận việc xin vắng mặt;

+ *Ông Nguyễn Hữu T5 trình bày:* Ông T5 đã ở trông coi đất này từ thời các chủ cũ trước thời ông Q. Sau khi ông Q mua lại đất này thì ngày 05/7/2018, ông Nguyễn Hữu T5 và ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q có ký hợp đồng khoán việc về việc ông Q thuê ông T5 trông coi và bảo vệ đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V. Tháng 3 triệu đồng và Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Từ khi ông T5 nhận trông coi đất thì chỉ có mình ông Q đến thăm đất và trao đổi các việc liên quan đến việc trông coi đất, ngoài ra ông T5 không thấy ai đến thửa đất này.

+*Bà Trần Thị Kim T3 trình bày:* Bà T3 là vợ của ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q. Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng nói trên và số nợ giữa ông Q với ông D là tài sản riêng của ông Q, bản thân bà T3 không liên quan đến tài sản và công nợ với ông D.

+*Bà Hoàng Thị Thùy T4 trình bày:* Bà T4 là vợ của ông Đặng Vũ Trí D. Ngày 12/9/2018, bà T4 có lập bản cam kết về việc xác định diện tích 1.887,1m^2 tại thửa đất số 66 và số tiền ông D cho ông Q vay là tài sản riêng của ông D. Bà T4 không liên quan gì trong vụ án này;

+*Tại cơ quan điều tra ông Nguyễn Văn H3, trình bày:(T)*

Qua mối làm ăn giới thiệu, ông H3 biết được bà Bùi Thị L là giám đốc công ty TNHH A3 có nhu cầu bán Thửa đất 66 diện tích 1.887,1m^2 tọa lạc tại phường E Tp .; Bà L cho biết: Thửa đất 66 do ông Đặng Vũ trí D đứng tên hộ bà L (thực tế bà L là chủ đất); Thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng B chi nhánh N3 để vay vốn cho công ty của bà L. Sau khi hai bên trao đổi thì ông H3 đồng ý mua 49 tỷ; Ông H3 gặp người quen là bà Phạm Thu H4 rủ cùng mua chung, bà H4 đồng ý và thỏa thuận bà H4 bỏ tiền ra mua và giao cho ông H3 trực tiếp giao dịch mua bán thửa đất trên. Ông H3 với bà L thống nhất: Sử dụng tài sản tương đương 48 tỷ bỏ vào ngân hàng để lấy sổ đỏ đang thế chấp ở Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty bà L; Còn 1 tỷ ông H3 giữ lại để làm thủ tục đóng thuế và sang tên, sau khi xong thì tính toán lại với nhau;

Bà H4 thống nhất với ông H3: Lấy 48 tỷ của bà H4 mở sổ tiết kiệm nhờ ông Bùi Hoàng H5 đứng tên (Ông H5 là người của bà H4); Sau đó theo chỉ định của bà L thì đưa 2 sổ tiết kiệm 48 tỷ thế chấp vào ngân hàng B chi nhánh N3 để đảm bảo cho khoản tiền vay của công ty của bà L và lấy sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) ra khỏi Ngân hàng; Ông H3 thống nhất với bà H4 nhờ bà Lâm Thanh T1 (là người của ông H3) đứng tên giùm bên nhận chuyển nhượng đất, vì bà T1 độc thân thì dễ dàng sang nhượng cho người khác khi cần.

Sau đó bà L liên hệ với công chứng viên soạn thảo hợp đồng trước; hẹn nhau cùng có ông H3, bà L, ông D, bà T1 có mặt tại quán caphe ở chung cư N , địa chỉ số A M, phường B, Quận B, TP ., ký hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông Đặng Vũ Trí D và bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Thanh T1; Sau khi ký hợp đồng xong ông H3 nhờ dịch vụ làm thủ tục nộp thuế sang tên từ ông D sang tên bà T1; Sau đó ông H3 làm thủ tục vay vốn Ngân hàng thì bị ông Q phát hiện, biết và ngăn chặn. Ông H3 và bà H4 thống nhất, giao cho bà H4 quyết định thửa đất này và yêu cầu bà T1 ủy quyền lại quyền định đoạt thửa đất cho bà H4 hoặc do người mà bà H4 chỉ định; Hiện nay ông H3 không có liên quan gì thửa đất này nữa vì đã giao lại cho bà H4 toàn quyền quyết định và T8 khi mua thửa đất này hai bên đã thống nhất bà H4 bỏ vốn, còn ông H3 chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng, khi bán có lợi nhuận thì ông H3 được hưởng phần công sức.

+*/Bà Phạm Thu H4 không có lời trình bày:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bà H4 không đến tòa làm việc.

+*/Ông Bùi Hoàng H5 trình bày:* Khoảng năm 2020 ông H5 thực hiện 2 hợp đồng là 2 sổ tiết kiệm 48 tỷ đồng cầm cố tài sản với Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi Nhánh B2; Để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TNHH A3 và công ty TNHH M; Sau khi được giải ngân ông H5 đã giao cho bà T1 48 tỷ, đây là số tiền bà T1 dùng để thanh toán tiền mua đất của ông D; Việc cầm cố thẻ tiết kiệm để lấy 48 tỷ, ông H5 chỉ là người đứng ra thay mặt thực hiện hộ bà T1; Việc mua bán đất của bà T1 không liên quan đến ông H5; Việc ông H5 giao cho bà T1 số tiền 48 tỷ là việc riêng của 2 người; Ông H5 không có yêu cầu gì trong vụ án này; Nay có tranh chấp đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật;

+*Tại cơ quan điều tra Bà Bùi Xuân L trình bày: (T)*

Bà L là giám đốc đại diện theo pháp luật cho công ty TNHH A3 và công ty TNHH M. Hiện nay hai công ty đều ngưng hoạt động; Bà L quen biết ông D qua việc làm ăn kinh tế, ông D biết bà L điều hành 2 công ty và được Ngân hàng B chi nhánh N3 cấp hạn mức tín dụng, cụ thể: Công ty TNHH A3 được cấp hạn mức số tiền 150 tỷ và Công ty TNHH M được cấp hạn mức 65 tỷ; Ông D đặt vấn đề cho ông D mượn sử dụng 2 hạn mức tín dụng cấp cho 2 công ty, ông D dùng thửa đất 66 của ông D đứng tên để thế chấp sử dụng vốn vay giải ngân bằng thế chấp thửa đất 66 nêu trên, bà L và Ngân hàng Đ2;

Ngày 2/7/2019 ông D ký hợp đồng thế chấp thửa đất 66 để đảm bảo cho khoản vay của 2 công ty của bà L, giá trị thế chấp đảm bảo là 59.994.000.000 đồng; Ngân hàng giải ngân cho 2 công ty V khoảng 40 tỷ (bà L không nhớ cụ thể); Ngân hàng không làm thủ tục giải ngân cho 2 công ty của bà L mà giải ngân cho ông D (ông D tự làm việc thỏa thuận với ngân hàng và nhận tiền); Bà L không biết ông Bùi Hoàng H5 là ai, theo ông D nói có người muốn mua thửa đất 66, ông D nhờ tôi thực hiện thủ tục rút tài sản thế chấp thửa đất 66 (rút giấy CNQSDĐ) ra khỏi ngân hàng để bán, bà L đồng ý; Còn việc ông D thỏa thuận với người mua và ông H5 hoặc ngân hàng thế nào thì bà L không biết.

+*Tại cơ quan điều tra Ngân hàng B3, trình bày:* Hai công ty do bà L làm giám đốc, được Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng, cụ thể: Công ty TNHH A3 150 tỷ và

Công ty TNHH M 65 tỷ; Tài sản thế chấp đảm bảo của ông D đối với thửa đất 66 và tài sản thế chấp đảm bảo đối với 2 sổ tiết kiệm 48 tỷ của ông H5 không xác định được khoản đảm bảo cho khế ước cụ thể nào của 2 công ty vì 2 công ty có 13 khế ước để giải ngân; Đối với Tài sản thế chấp đảm bảo của ông D đối với thửa đất 66 đã xóa chấp, trả sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) cho ông D; Nay có tranh chấp đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật;

**/Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày*: Việc Ủy ban cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Hải A, sang tên cho ông D, sang tên cho bà T1 theo đúng trình tự quy định của pháp luật, dựa tên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng của các đương sự; Nay có tranh chấp thì Ủy ban cung cấp hồ sơ cho Tòa án xem xét và giải quyết theo luật định.

**/Người làm chứng: Bà Vương Kiều T6, trình bày:*

Bà T6 quen biết với ông Q, không quen biết ông D do ông Q bảo lãnh nên bà T6 cho ông D vay 5 tỷ **(có làm giấy vay);** Ông Q đã trả tiền thay cho ông D xong cả tiền gốc và lãi; Bà T6 đã nhận đủ tiền 5 tỷ và tiền lãi **(có giấy nhận tiền);** Nay có tranh chấp về đất và tiền giữa ông Q với ông D thì bà T6 không có yêu cầu gì và đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật; Xin vắng mặt.

**/* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 8 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Đã áp dụng các quy định của pháp; Tuyên xử:
1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q.

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hải A và ông Đặng Vũ Trí D ngày 08/6/2018 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V là vô hiệu.

2.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc:

+yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đặng Vũ Trí D và bà Lâm Thanh T1 ngày 25/03/2020 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V là vô hiệu;

+Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 888530 do UBND thành phố V cấp ngày 17/3/2016 cho ông Nguyễn Hải A; cập nhật sang tên cho ông Đặng Vũ Trí D ngày 12/6/2018 và cập nhật sang tên cho bà Lâm Thanh T1 ngày 26/3/2020;

+Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.887,1m^2 thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thanh T1.

+Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/3/2020 giữa ông Đặng Vũ Trí D và bà Lâm Thanh T1 về việc chuyển nhượng diện tích 1.887,1m^2 đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V là hợp pháp. Công nhận toàn bộ diện tích 1.887,1m^2 đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 888530 do UBND thành phố V

cấp ngày 17/3/2016 và xác nhận sang tên cho bà T1 ngày 26/3/2020 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lâm Thanh T1.

+Buộc ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q, ông Nguyễn Hữu T5 phải giao trả lại toàn bộ diện tích 1.887,1m^2 đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V và tài sản gắn liền trên đất cho bà Lâm Thanh T1. Bà Lâm Thanh T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q giá trị tài sản có trên đất là 9.618.000đ (chín triệu sáu trăm mười tám ngàn đồng).

4. Buộc ông Đặng Vũ Trí D có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng N1 Q số tiền 12.340.502.000đ (mười hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu năm trăm lẻ hai ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*/ Ngày 15/3/2024 Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án, theo hướng, sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu độc lập của bà Lam Thanh T9, bác yêu cầu ông Đặng Vũ Trí D; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q.

*/Ngày 20/3/2024, Bị đơn ông Đặng Vũ Trí D kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án, theo hướng, sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q;

*/Ngày 22/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị số 01/ QĐ-VKS-DS; yêu cầu xét xử lại vụ án, theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, như sau:

+Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy HĐCNQSDĐ ngày 12/6/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Hải A với ông Đặng Vũ Trí D do vô hiệu;

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên HĐCNQSDĐ ngày 25/3/2020 ký kết giữa ông Đặng Vũ Trí D với bà Lâm Thanh T1, vô hiệu.

+Hủy đăng ký biến động sang tên bà Lâm Thanh T1 ngày 26/3/2020;

+Công nhận QSD đất cho nguyên đơn.

+Ông Q có nghĩa vụ trả cho ông D 32.652.000.000 đồng.

+Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thanh T1 về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ ngày 25/3/2020 ký kết giữa bà Lâm Thanh T1 với ông Đặng Vũ Trí D có hiệu lực và công nhận QSDĐ cho bà Lâm Thanh T1;

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng

nghị; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

**/ Ý kiến của luật sư:*

+Nguyên đơn ông Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ ngày 8/6/2018 giữa ông Nguyễn Hải A và ông D vô hiệu là không có căn cứ, vì hợp đồng đúng hình thức và nội dung mà pháp luật quy định. Việc vay nợ giữa nguyên đơn và bị đơn ở biên bản cam kết số tiền là 37 tỷ 952 triệu đồng, tài sản đảm bảo là QSDĐ ở thửa đất 66, lãi 300 triệu đồng/tháng tương đương với lãi suất 0,79%/ tháng là phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 5 tỷ đồng là số tiền nguyên đơn trả thay cho bị đơn vay tiền của bà T6, nhưng ông D không thừa nhận việc này và không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông Q chỉ đồng ý trả nợ gốc 32 tỷ 652 triệu đồng là không đúng; Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 là chưa đúng; Việc ông Q cấn trừ nợ với ông D không được ông D đồng ý và không có tài liệu chứng cứ về việc cấn trừ nợ gốc và lãi; Ông Q đã vi phạm việc trả lãi; Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông D với bà T1 là giả tạo, không có việc giao tiền, nhận đất, không có việc nhận đất và quản lý sử dụng đất, nên hợp đồng vô hiệu. Cần tách và dành riêng cho ông H3, ông H5, bà L, bà H4, bà T1 giải quyết bằng vụ án khác với quan hệ pháp luật khác; Ông Q phải trả cho ông D 37 tỷ 952 triệu đồng và 20 tỷ 350 triệu đồng tiền lãi thì ông D đồng ý trả đất cho ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Q; Bác yêu cầu độc lập của bà T1.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Viện kiểm sát Không rút kháng nghị, nhưng có một số ý kiến như sau: Tiền vay là 37 tỷ 952 triệu đồng, lãi 300 triệu đồng/tháng là tương đương 0,79%/tháng là hợp quy định của pháp luật; Để đảm bảo khoản vay ông D đứng tên thửa đất 66 của ông Q; Việc ông Q trả nợ thay 5 tỷ đồng cho ông D không được ông D thừa nhận và không có tài liệu chứng cứ chứng minh; Tiền lãi tháng 5,6 năm 2019 ông Q chưa trả cho ông D; Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông D với bà T1 là đúng pháp luật; Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Q, ông D; Chấp nhận một phần kháng nghị; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Q, ông D và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Vũng Tàu trong hạn luật định và thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Xét nội dung và tranh chấp liên quan Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 và Vi bằng số 1592/VB-TPL ngày 28/12/2018 tại Văn phòng T13, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Q và ông D;

Hội đồng xét xử thấy:

Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 có diện tích 1.887,1 m^2 tọa lạc tại Phường E, thành phố V của ông Nguyễn Hải A, giá chuyển nhượng 39.630.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông Hải A đã thực hiện xong, ông Hải A đã nhận tiền và giao đất cho ông Q.

Do không đủ tiền chuyển nhượng thửa đất này, ông Q đề nghị vay tiền ông D, hai bên thống nhất lập Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 và Vi bằng số 1592/VB-TPL ngày 28/12/2018 tại Văn Phòng T13, Thành phố Hồ Chí Minh, Tại các văn bản này, ông Q và ông D xác nhận nội dung cụ thể như sau:

Ông D cho ông Q vay 37.952.000.000 đồng để ông Q mua thửa đất số 66. Ông Q cam kết còn nợ ông D số tiền 37.952.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lãi cho ông D 300.000.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng.

Bên A (ông Q) cam kết không thực hiện việc trả lãi trong 3 tháng thì bên B (ông D) có quyền xử lý bán tài sản để thu hồi khoản tiền đã cho ông Q vay.

Bên B (ông D) cam kết không chuyển nhượng, mua bán, thế chấp tặng cho…thửa đất dưới bất kỳ hình thức nào mà không được sự đồng ý của ông Q.

Ngoài ra, các bên còn có các cam kết thỏa thuận liên quan khác và xác định việc ký các cam kết là tự nguyện, đã đọc và hiểu rõ nội dung, cùng ký vào văn bản.

Ông Q và ông D đều thống nhất việc ông Q có vay của ông D số tiền 37.952.000.000 đồng.

Tranh chấp phát sinh giữa hai bên là ông Q cho rằng ông D tự ý chuyển nhượng đất cho bà T1 không thông qua ông Q;

Trong lúc ông Q cho rằng đã đóng lãi theo cam kết, thể hiện tháng 5/2019 ông Q bảo lãnh lãnh cho ông D vay tiền của bà T6 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và trả lãi thay cho ông D nên trừ vào lãi của tháng 5, 6, 12 năm 2019.

Ông D cho rằng: Ông Q vi phạm việc đóng tiền lãi cho ông D (theo cam kết không đóng lãi 3 tháng thì ông D có quyền bán tài sản để thu hồi nợ). Như vậy, các bên tranh chấp việc thanh toán tiền lãi của các tháng 5, 6, 12 năm 2019 và tháng 3/2020.

[2.2] Xét việc ông Q bảo lãnh cho ông D vay tiền của bà T6 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và việc thanh toán lãi giữa ông Q và ông D:

Hội đồng xét xử thấy:

Theo lời khai của bà Vương Kiều T6, do bà T6 chỉ mới biết ông D nên yêu cầu ông Q phải đứng ra bảo lãnh khoản vay trên cho ông D và bà T6 đưa tiền mặt cho ông Q để đưa cho ông D, việc ông Q đứng ra bảo lãnh cho ông D thì các bên cũng chỉ nói miệng với nhau. Ông Q xác định việc ông bảo lãnh cho ông D vay tiền và trả thay tiền gốc và lãi cho ông D bằng các tài liệu sau:

- Giấy vay tiền ngày 10/5/2019 có nội dung "*tôi tên là Đặng Vũ Trí D có vay của chị T6 số tiền 5.000.000.000 đồng"* (bút lục 248) là bản pho to chữ viết, chữ ký người vay "Đặng Vũ Trí D" và có chữ viết của bà T6 ngày 30/7/2019 xác nhận ông Q trả thay anh D theo giấy vay tiền. Tại giấy vay tiền này không thể hiện thời hạn vay, lãi suất vay cũng không thể hiện ông Q là người bảo lãnh cho khoản vay này.

- Giấy nộp tiền ngày 10/5/2019 của Ngân hàng Q1 với nội dung thể hiện ông Q nộp 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) vào tài khoản của Công ty TNHH Đ với nội dung "Công ty A4 thanh toán tiền hàng theo hợp đồng số 240118…cho Công ty Đ. Q nộp thay cho chị T6...". (Bút lục 176)

- Biên nhận ngày 20/5/2019 (bút lục 182) bà T6 nhận của ông Q 500.000.000 đồng có nội dung "*số tiền này sẽ được trừ vào số tiền anh D mượn khi quyết toán số liệu".*

- Giấy nhận tiền ngày 24/6/2019 (bút lục 181) bà T6 nhận của ông Q 500.000.000 đồng có nội dung "*số tiền này sẽ được quyết toán vào tiền vay của anh D do Q bảo lãnh sau này".*

- Giấy xác nhận ngày 31/7/2019 (bút lục 180) bà T6 xác nhận ông Q đã trả gốc và lãi món vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ngày 10/5/2019 do ông Q bảo lãnh trả thay cho ông D.

Tại phiên tòa, đại diện của ông D không thừa nhận việc ông Q bảo lãnh cho ông D vay 5 tỷ của bà T6 và không thừa nhận việc ủy quyền cho ông Q trả thay nợ gốc và lãi cho bà T6. Phía ông D cho rằng Công ty TNHH Đ do bà Trần Thị Kim D1 làm Chủ tịch Hội đồng thành viên và có bà Trần Thị Kim T3 - vợ của ông Q làm thành viên góp vốn 30% vốn điều lệ (Bút lục 173) không liên quan đến ông D.

Qua xem xét các chứng cứ ông Q nộp như trên không thể hiện việc ông D đồng ý cho ông Q trả số tiền 5 tỷ và lãi cho bà T6 để ông Q cấn trừ việc trả lãi của tháng 5, 6 năm 2019 cho ông D của số nợ 37.952.000.000 đồng. Do đó, dành quyền khởi kiện vụ án về hợp đồng vay tài sản 5 tỷ giữa ông Q, ông D với bà T6 bằng một vụ án dân sự khi có yêu cầu.

Xét việc trả lãi tháng 12/2019 theo ông Q đã chuyển ủy nhiệm chi ngày 05/11/2019 cho ông D số tiền 300.000.000 đồng. Tại giấy ủy nhiệm chi ngày 05/11/2019 tại Ngân hàng N4 –Chi nhánh N3 ông Q có chuyển cho ông D 300.000.000 đồng với nội dung "Phí đáo tháng 10/2019", với nội dung ghi như vậy nhưng ông Q cho rằng trả lãi trước cho tháng 12/2019, ông D khai là khoản thỏa thuận khác. Tại biên bản làm việc ngày 22/6/2023 với Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh (bút lục 615), ông Q khai "*ngày 05/11/2019 tôi chuyển số tiền 300 triệu đồng ...đến tài khoản ông D để thanh toán tiền phí đáo hạn ngân hàng".* Xem xét các giấy ủy nhiệm chi tại các bút lục số 1148, từ 1150 đến 1155, 1161, 1162 và 1164, 1167) mà ông Q nộp đã trả lãi các tháng khác cho ông D đều ghi rõ *"tiền lãi tháng…năm",* do đó ủy nhiệm chi ngày 05/11/2019 ghi khác các nội dung mà ông Q đã trả lãi cho ông D nên số tiền này không phải tiền trả lãi tháng 12/2019.

Như vậy, có căn cứ ông Q chưa thanh toán cho ông D tiền lãi tháng 5, 6 năm 2019 và tháng 12/2019. Đối với lãi tháng 2/2020 thì tại "Đề nghị xác nhận lệnh

chuyển tiền" ngày 24/02/2020 (bút lục 1146) có thể hiện nội dung thanh toán tiền lãi tháng 2 năm 2020 nên tháng 2/2020 đã trả lãi.

Đối với tiền lãi của tháng 3/2020, theo thỏa thuận ngày 25 hàng tháng trả lãi nhưng theo ông D do ông Q không tiến hành trả lãi nên ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T1 vào ngày 25/3/2020. Ông Q cho rằng do ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T1, nên ông Q không trả lãi tháng 3 năm 2020.

Từ phân tích như trên, xác nhận ông Q đã vi phạm việc thanh toán tiền lãi tháng 5, 6 và tháng 12 năm 2019 theo như thỏa thuận tại Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 giữa ông Q và ông D.

[2.3]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/3/2020 giữa ông D và bà Thủy

Như nhận định ở [2.1.1], do ông Q không thực hiện việc trả lãi trong 03 tháng thì ông D có quyền xử lý tài sản là bán đất để thu hồi khoản nợ theo như mục (3) của Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 "*Trong trường hợp 03 tháng bên A không thực hiện trả lãi thì bên B có quyền xử lý bán tài tài sản để thu hồi khoản tiền cho bên A vay. Bên A cam kết không khiếu nại, khiếu kiện bên B trong trường hợp này*…".

Tuy nhiên, mục (3) của Văn bản cam kết sự việc ngày 28/12/2018 này lại mâu thuẫn mục (5) của chính Văn bản cam kết này về cam kết của bên B "*Bên B (ông D) cam kết không chuyển nhượng, mua bán, thế chấp, tặng cho, lập di chúc…và không thực hiện chuyển dịch đối với bất động sản nêu trên dưới bất cứ hình thức nào mà không được sự đồng ý của bên A (ông Q)".* Ông D cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1 có báo trước cho ông Q, ông Q đồng ý; ông Q không thừa nhận và ông D không có chứng cứ chứng minh.

Xét lời khai của ông D tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh (bút lục 591-595): ông D có thỏa thuận hợp tác làm ăn và chia lợi nhuận với Công ty TNHH A3 ("Công ty A3"). Theo yêu cầu của Công ty TNHH A3, ông D sử dụng thửa đất nói trên để đảm bảo các Hợp đồng tín dụng hạn mức của 02 Công ty TNHH A3 và Công ty TNHH M ("Công ty M1") tại Ngân hàng TMCP Đ1 Chi nhánh N3 ("B") theo Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 02/7/2019 (Công chứng tại Phòng C3 ngày 04/7/2019). Do tình hình dịch bệnh Covid-19 và các Công ty nói trên hoạt động kinh doanh không hiệu quả, nên theo đề nghị từ phía bà L, ông D mới ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Lâm Thanh T1 nhằm mục đích giúp bà Bùi Thị Xuân L và các Công ty của bà L sẽ vay tiền của bà T1 để trả nợ các khoản vay của các Công ty này để tránh việc trả lãi Ngân hàng và phát mãi tài sản. Ông D khai khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên ông không tham gia đàm phán, thỏa thuận với bà T1 mà thực hiện theo yêu cầu của bà L để giải quyết vấn đề tài chính Công ty A3 chứ giữa ông D và bà T1 không có việc chuyển nhượng, giao nhận tiền, giao nhận đất.

Lời khai bà Lâm Thanh T1 trình bày tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh (bút lục 625-630): việc bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Nguyễn Văn H3 là giám đốc Công ty nơi bà T1 làm việc nhờ đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà T1 không tham gia vào quá trình thỏa thuận

về các điều khoản của hợp đồng, bà T1 làm theo sự sắp xếp của ông H3. Ngoài việc ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quán caphe theo sự chỉ dẫn của ông H3, bà T1 không tham gia vào bất cứ công việc nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng, ông H3, bà H4 là người trực tiếp giao dịch mua bán với ông D.

Lời khai ông Nguyễn Văn H3 trình bày tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh (bút lục 639-643): ông H3 quen biết và làm ăn với bà Phạm Thu H4, bà H4 đề nghị ông H3 cùng góp vốn chuyển nhượng đất tại Phường E T, thành phố V của bà Bùi Thị Xuân L, bà L nhờ ông D đứng tên hộ, nếu mua thì bà L sẽ lo liệu thủ tục hợp pháp. Ông H3, bà H4 đồng ý mua, bà H4 chi trả tiền, ông H3 có trách nhiệm làm thủ tục. Tiền bà H4 chi ra mua là nhờ ông Bùi Hoàng H5 (người được bà H4 chỉ định) đứng tên mở 02 số tiết kiệm có giá trị 48 tỷ để ký thủ tục thế chấp tại Ngân hàng B Chi nhánh N3 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ để xóa thế chấp rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đứng tên để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng.

Như vậy, có cơ sở khẳng định thực tế không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà T1, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2020 thực chất là việc góp vốn làm ăn giữa ông D với bà L Giữa bà L với ông H3, bà H4. Việc thỏa thuận do ông D, ông H3 và bà H4 thực hiện. Đối với việc bàn bạc, thỏa thuận trước khi ký hợp đồng, ông D, bà T1 đều xác nhận hai bên không thỏa thuận, không đàm phán gì với nhau. Bà T1 không đi xem đất trước khi mua, không thỏa thuận giá cả, không giao tiền, không giao nhận đất. Bà T1 khai là do đất trống nên không quản lý nhưng qua thẩm định tại chỗ của Tòa án thì trên đất có căn nhà cấp 4 có trước khi ông Q chuyển nhượng đất, ông Q thuê ông Nguyễn Hữu T5 trông coi từ đó đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T5 đã khai nhận không có ai đến xem và nhận đất, ông T5 trông coi đất cho ông Q 3.000.000 đồng/tháng từ năm 2018 đến nay.

Từ đó có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2020 giữa ông D với bà T1 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó hợp đồng không có hiệu lực pháp luật nên bị hủy. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thanh T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Theo lời khai của các bên tham gia giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng là ông D không thụ hưởng bất cứ lợi ích vật chất nào từ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng ngoài việc ký tên trên hợp đồng thì không thực hiện thêm các công việc khác liên quan đến việc chuyển nhượng, cụ thể không thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng, không giao, nhận và quản lý đất, không phải là người ký các thủ tục kê khai thuế chuyển nhượng và thuế thu nhập cá nhân. Vì vậy không phát sinh nghĩa vụ hoàn lại những gì đã nhận giữa ông D và bà T1.

Thực chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T1 có liên quan đến bà Bùi Thị Xuân L, ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thu H4, ông Bùi Hoàng H5 và có liên quan đến số tiền mà ông D với bà L thế chấp quyền sử dụng đất thửa 66 cho Ngân hàng B Chi nhánh N3 để đảm bảo cho khoản vay của 2 Công ty A3 và Công ty TNHH M. Tuy nhiên Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng các đương sự không đến Tòa án và không có văn bản trình bày ý kiến liên quan

quyền lợi của mình; Do đó dành quyền khởi kiện cho các ông H3, bà L, bà H4, ông H5 bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.4]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải A và ông Đặng Vũ Trí D

Tại Văn bản cam kết sự việc kèm theo vi bằng ngày 18/6/2020 giữa ông Q và ông D đã xác nhận sự việc ông D ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hải A, được điều chỉnh biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là hành vi ông D đứng tên hộ để bảo đảm cho số tiền ông Q vay của ông D 37.952.000.000 đồng , các bên vẫn xác nhận ông Q là người nhận chuyển nhượng, là chủ sử dụng đất. Đây là những thỏa thuận có thật, được các bên thừa nhận, nhằm mục đích bảo đảm giao dịch vay tài sản giữa ông D và ông Q. Căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Q về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018 giữa ông D và ông Hải A; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, biến động sang tên ông D, bà T1 là có căn cứ nên chấp nhận. Bà Lâm Thanh T1 hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 888530 ngày 17/3/2016 đứng tên ông Nguyễn Hải A thì có nghĩa vụ trả lại cho Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*/Đối với giao dịch vay tài sản 37.952.000.000 đồng giữa ông D và ông Q có hiệu lực thi hành; tiền vay và tiền lãi được tính như sau:

Căn cứ Văn bản cam kết sự việc kèm theo vi bằng ngày 18/6/2020 giữa ông Q và ông D thì số tiền vay là 37.952.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 300.000.000 đồng/tháng tương đương lãi suất 0,79%/tháng là phù hợp với quy định về lãi suất tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Như nhận định tại phần [2.1], thì hiện ông Q còn nợ gốc 37.952.000.000 đồng và đã trả lãi đến tháng 2/2020 (thiếu tiền lãi tháng 5, 6 và tháng 12/2019 là 900.000 đồng), được tính như sau:

Ông Q tiếp tục trả lãi từ tháng 3 năm 2020 đến tháng 3/2024 (thời điểm xét xử sơ thẩm) là 48 tháng, cụ thể:

+ Tiền lãi còn phải trả: 37.952.000.000 đồng x 0,79% x 48 tháng = 14.391.398.400 đồng + 900.000.000 đồng= 15.291.398.400 đồng.

+ Tổng gốc và lãi phải trả: 37.952.000.000 đồng + 15.291.398.400 đồng = 53.243.398.400 đồng.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2009 của HĐTP TAND Tối cao thì ông Q có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền trên và tiếp tục trả lãi từ ngày 9/3/2024 (ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành xong số tiền theo quy định theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Q có nghĩa vụ phải trả cho ông D số tiền này, ông Q đang quản lý sử dụng đất và thửa đất này là của ông Q nên ông D không phải có nghĩa vụ trả lại thửa đất này.

[3]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chi phí hết 117.395.000đ (một trăm mười bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng), ông Q tự nguyện chịu và đã nộp đủ; Các đương sự không kháng cáo về nội dung này.

[4]. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Án phí dân sự sơ thẩm:

Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và T1 nên ông D, bà T1 mỗi người nộp 300.000 đồng án phí DSST. Bà T1 được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003795 ngày 10/02/2023.

Ông Q phải chịu án phí với số tiền phải trả 53.243.398.400 đồng = 112.000.000 đồng + (0,1% x 49.243.398.400 đồng) = 161.243.000 đồng, nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 96.900.000 đồng theo biên lai thu số 0000173 ngày 09/4/2020 và số 0000974 ngày 27/3/2023 và số 0009728 ngày 30/3/2021, số 0002525 ngày 30/5/2022, còn phải nộp 64.343.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Q, ông D không phải nộp, được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân và chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, một phần kháng cáo của ông D; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 8 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 37, 157, 165 , 227, 228, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 123, 124,, 295, 463; 466; Điều 468; 423, 427 Bộ luật Dân sự Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Điều 26,27,29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thanh T1.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hải A và ông Đặng Vũ Trí D ngày 08/6/2018 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V; (Công chứng số 1636 ngày 8/6/2018 tại Phòng C4 tỉnh BRVT).

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/3/2020 giữa ông Đặng Vũ Trí D và bà Lâm Thanh T1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V; (Công chứng số 1020 ngày 25/3/2020 tại văn Phòng C1).

+Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 888530 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 17/3/2016 cho ông Nguyễn Hải A; Cập nhật sang tên cho ông Đặng Vũ Trí D ngày 12/6/2018 và cập nhật sang tên cho bà Lâm Thanh T1 ngày 26/3/2020.

+Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q được Quyền sử dụng đất diện tích đất 1.887,1m^2 thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 26/02/2024 kèm theo)

Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

Bà Lâm Thanh T1 có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 888530 ngày 17/3/2016 đứng tên ông Nguyễn Hải A cho Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Vũ Trí D số tiền là 53.243.398.000 đồng (Năm mươi ba tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 9/3/2024) cho đến khi thi hành án xong; Bên phải thi hành án (ông Q) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q đã nộp đủ.

4.Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Vũ Trí D phải chịu 300.000 đồng án phí (Ba trăm ngàn đồng)

Bà Lâm Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003795 ngày 10/2/2023 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu. Bà T1 đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q phải chịu án phí là 161.243.000 đồng, nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 96.900.000 đồng theo biên lai thu số 0000173 ngày 09/4/2020 và số 0000974 ngày 27/3/2023 và số 0009728 ngày 30/3/2021, số 0002525 ngày 30/5/2022, ông Q còn phải nộp 64.343.000 đồng (sáu mươi bốn triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn đồng)

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0000353 ngày 18/3/2024 của của Chi cục thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu.

Ông Đặng Vũ Trí D được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai theo biên lai thu số 0000390 ngày 26/3/2024 của của Chi cục thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 7/5/2025).

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- TAND TP. Vũng Tàu
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP..Vũng Tàu
- THADS TP.Vũng Tàu
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.