

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 442/2024/DS-PT
Ngày 22-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2024/QĐ-PT, ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 412/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Hồng L, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ G, ấp T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ G, ấp T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Tiến M, Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, Huỳnh Văn L1, tổ E, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp R, xã V, huyện T, tỉnh Long An; địa chỉ liên lạc: số B Tòa nhà S, N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 10 năm 2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Hải L2, Luật sư của Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Văn phòng C1; địa chỉ: số G, khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Phú Q, Công chứng viên Văn phòng C1; địa chỉ: số G, khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, Huỳnh Văn L1, tổ E, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số B tòa nhà S, N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn C: Bà Nguyện Thị T1, sinh năm 1989; địa chỉ: số A CC H, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 01 năm 2024); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị L3, sinh năm 1957; địa chỉ: số B, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1996; địa chỉ: số B, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, Huỳnh Văn L1, tổ E, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 9 năm 2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A là vợ chồng. Ông L và bà Kim A có các bất động sản sau:

1. Phần đất có diện tích $4.211,0\text{m}^2$ thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 487629, sổ vào sổ cấp GCN CH13043 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T3 ngày 15 tháng 01 năm 2021 (những nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: chuyển nhượng cho ông Lê Hồng L, theo hồ sơ số 013372.CN.001 ngày 06 tháng 4 năm 2021). Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 04-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là $4.211,0\text{m}^2$.

2. Phần đất có diện tích $10.476,6\text{m}^2$ thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 672864, sổ vào sổ cấp GCN CS14869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Hồng L ngày 24 tháng 5 năm 2021. Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 01-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là $10.476,6\text{m}^2$.

3. Phần đất có diện tích $12.706,7\text{m}^2$ (trong đó có 300m^2 ONT) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 066119, sổ vào sổ cấp GCN CS05471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Hồng L ngày 17 tháng 01 năm 2017. Trên đất có nhà, các công trình phụ như nhà kho, mái che. Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 02-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là $12.706,7\text{m}^2$; nhà ở (ký hiệu D) có diện tích 162m^2 ; nhà kho (ký hiệu A) có diện tích 230m^2 ; mái che (ký hiệu B) có diện tích 79m^2 ; mái che (ký hiệu C) có diện tích 66m^2 và 05 ao cá.

4. Phần đất có diện tích $2.185,6\text{m}^2$ thuộc các thửa 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 673115, sổ vào sổ cấp GCN CH13086 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T3 ngày 15 tháng 01 năm 2021 (những nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: chuyển nhượng cho ông Lê Hồng L, theo hồ sơ số 0133792.CN.001 ngày 06 tháng 4 năm 2021). Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 05-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là $2.185,6\text{m}^2$.

5. Phần đất có diện tích $4.404,9\text{m}^2$ thuộc các thửa 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 673114, sổ vào sổ cấp GCN CH13085 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T3 ngày 15 tháng 01 năm 2021 (những nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: chuyển nhượng cho ông Lê Hồng L, theo hồ sơ số 013391.CN.001 ngày 06 tháng 4 năm 2021). Theo Mảnh trích lục

địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 06-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là 4.404,9m².

6. Phần đất có diện tích 3.315,4m² thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 066118, số vào sổ cấp GCN CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Hồng L ngày 17 tháng 01 năm 2017. Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 03-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là 3.315,4m².

7. Phần đất có diện tích 2.815,5m² thuộc các thửa 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 673116, số vào sổ cấp GCN CH13087 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T3 ngày 15 tháng 01 năm 2021 (những nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: chuyển nhượng cho ông Lê Hồng L, theo hồ sơ số 013393.CN.002 ngày 06 tháng 4 năm 2021). Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024 có diện tích là 2.815,5m².

Khoảng tháng 11 năm 2022, do có nhu cầu vay vốn để đảo hạn Ngân hàng nên ông L và bà Kim A thông qua ông Nguyễn Văn T2 để vay tiền bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Khánh T. Bà Kim A và ông L trực tiếp thỏa thuận với ông T2, ông T và 01 người nữa không rõ tên để vay số tiền 15.000.000.000 đồng. Bà Kim A và ông L đồng ý dùng 07 quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo số tiền vay, tuy nhiên trong các quyền sử dụng đất có 04 quyền sử dụng đất là đất lúa, nên ông T chỉ đồng ý cho vay trước số tiền là 13.000.000.000 đồng, ông T yêu cầu khi nào bà Kim A và ông L hoàn tất việc chuyển mục đích từ đất lúa sang đất cây lâu năm thì ông T mới cho vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng. Thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trước 03 thửa đất, còn lại 04 thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sẽ ký chuyển nhượng sau.

Các bên cùng thống nhất, ông T cho ông L và bà Kim A vay trước số tiền 13.000.000.000 đồng. Khi vay không lập văn bản ghi nhận, thỏa thuận thời hạn vay là 02 tháng, bắt đầu từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 (ông L, bà Kim A phải trả lại tiền gốc cho ông T, bà B vào cuối tháng 02 năm 2023). Lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng. Số tiền vay là 13.000.000.000 đồng, bà B trừ tiền lãi tháng đầu tiên là 520.000.000 đồng, do đó mới chuyển cho ông L tổng số tiền là 12.480.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, bà B chuyển cho ông L số tiền 10.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông L mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P (sau đây viết tắt là Ngân hàng O).

Đến ngày 30 tháng 12 năm 2022, bà B chuyển cho ông L số tiền 1.980.000.000 đồng vào tài khoản của ông L mở tại Ngân hàng O. Tổng số tiền bà B chuyển vào tài khoản cho ông L là 12.480.000.000 đồng.

Cùng ngày 30 tháng 12 năm 2022, ông L, bà Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B 03 thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương gồm: thửa số 12, thửa số 94 và thửa số 51 tờ bản đồ số 42 tại Văn phòng C1.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, ông L và bà Kim A hoàn thành việc chuyển mục đích 04 quyền sử dụng đất lúa sang đất cây lâu năm nên thông qua ông T2, ông T2 gọi điện cho ông T, ông L và bà Kim A đề nghị ông T cho vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý cho mượn thêm.

Cùng ngày 23 tháng 3 năm 2023, ông L, bà Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B 04 quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, gồm: thửa số 410 tờ bản đồ số 42; các thửa số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 42; các thửa số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167 tờ bản đồ số 42; các thửa số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông L xác định chữ viết, chữ ký, dấu lấn tay Lê Hồng L tại mục Bên B của Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 24 tháng 3 năm 2023 và chữ viết, chữ ký, dấu lấn tay Lê Hồng L tại mục Người nhận tiền của Giấy biên nhận tiền ngày 30 tháng 12 năm 2022 không phải của ông L.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B thì ông L, bà Kim A vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho đến nay.

Nguyên đơn xác định đây là hợp đồng vay, do đó đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu do che giấu hợp đồng vay, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 12 năm 2022 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 4.211m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và phần đất có diện tích 10.476,6m² thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 13891, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 12 năm 2022 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 12.706,7m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 13926, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 2.185,6m² thuộc các thửa 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 2059, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

23 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 4.404,9m² thuộc các thửa 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 2060, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 3.315,4m² thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 2061, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 2.815,5m² thuộc các thửa 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 2062, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay).

Về số tiền vay của bà B, ông L và bà Kim A đồng ý thanh toán như sau: Về nợ gốc đồng ý thanh toán số tiền 12.480.000.000 đồng, về tiền lãi: đồng ý trả lãi 20%/năm tính từ 30 tháng 12 năm 2022 đến khi Tòa án giải quyết vụ án tạm tính ngày 30 tháng 3 năm 2024 là 15 tháng tương ứng số tiền là 3.119.000.000 đồng. Tổng số tiền đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị B là 15.599.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B: Yêu cầu ông Lê Hồng L trả cho bà B số tiền thuê nhà, đất kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 tạm tính đến ngày 15 tháng 01 năm 2024 là 180.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 5.441.096 đồng, tổng số tiền tạm tính là 185.441.096 đồng; yêu cầu ông Lê Hồng L chấm dứt việc khai thác mỏ cao su trên toàn bộ các phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B; yêu cầu ông Lê Hồng L bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, nhà tiền chế, toàn bộ cao su trên đất. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bà B với lý do: đây là hợp đồng vay, nguyên đơn không đồng ý trả tiền thuê nhà, đất, không đồng ý bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất.

Đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B đối với các thửa đất số 94, 129 tờ bản đồ số 42; thửa đất số 51 tờ bản đồ số 42; thửa đất số 410 tờ bản đồ số 42; các thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 42; các thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167 tờ bản đồ số 42 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Văn

C yêu cầu bà B thanh toán 01 lần toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng, nguyên đơn không có ý kiến đối với việc ông C khởi kiện bà B.

Đối với Biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 01 năm 2024 nguyên đơn tạm thời chưa có ý kiến. Nguyên đơn thống nhất đối với Kết luận giám định số 384/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Phòng K Công an tỉnh B và 07 Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024.

2. Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B là bà Nguyễn Thị Bé N trình bày:

Khoảng cuối tháng 11 năm 2022, thông qua ông Nguyễn Văn T2, bà B được biết nguyên đơn có nhu cầu muốn chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nên bà B đã xem đất, kiểm tra tình trạng đất. Sau khi cân nhắc, bà B đồng ý nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất sau đây:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 672864, số vào sổ cấp GCN: CS 14869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/5/2021 cho thửa đất số 94, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 487629, số vào sổ cấp GCN: CH13043 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/01/2021 cho thửa đất số 129, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cập nhật biến động ngày 06/4/2021, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 066119, số vào sổ cấp GCN: CS05471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/01/2017 cho thửa đất số 51, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (300m²), đất trồng cây lâu năm (12.406,7m²).

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 066118, số vào sổ cấp GCN: CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/01/2017 cho thửa đất số 410, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673114, số vào sổ cấp GCN: CH13085 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/01/2021 cho thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cập nhật biến động ngày 06/4/2021, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673115 số vào sổ cấp GCN: CH13086 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/01/2021 cho thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167 tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cập nhật biến động ngày 06/04/2021, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673116 số vào sổ cấp GCN: CH13087 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày

15/01/2021 cho thửa đất số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182 tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**, cập nhật biến động ngày 06/4/2021, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, bà **B** đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền là 1.990.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất 410, 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182. Sau đó, bà **B** yêu cầu bên nguyên đơn phải hoàn thiện đầy đủ các thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm xong thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, bà **B** và ông **L**, bà **Kim A** giao kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các phần đất nêu trên tại **Văn phòng C1**.

Nguyên đơn hẹn bà **B** đến **Văn phòng C1** để ký hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên vào ngày 30 tháng 12 năm 2022 và ngày 23 tháng 3 năm 2023. Theo đó, ngày 30 tháng 12 năm 2022, bà **B** và nguyên đơn thực hiện thủ tục công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13891, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 30 tháng 12 năm 2022 đối với thửa đất số 94 và thửa đất 129 tờ bản đồ số 42.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13926, quyền TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 30 tháng 12 năm 2022 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 42.

Đến ngày 23 tháng 3 năm 2023, bà **B** và nguyên đơn tiếp tục thực hiện ký các Hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2061, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 23 tháng 3 năm 2023 đối với thửa đất số 410, tờ bản đồ số 42.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2060, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 23/3/2023 đối với thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2059, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 23 tháng 3 năm 2023 đối với thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2062 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1** ngày 23/3/2023 đối với thửa đất số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42.

Bà **B** đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền 13.000.000.000 đồng cho nguyên đơn. Cụ thể các lần chuyển tiền như sau:

- Ngày 28 tháng 12 năm 2022, chuyển khoản số tiền 10.500.000.000 đồng vào số tài khoản 0127107051919198 của ông **Lê Hồng L** tại **Ngân hàng O**.

- Ngày 30 tháng 12 năm 2022, chuyển khoản số tiền 1.979.999.997 đồng theo 04 lần chuyển vào số tài khoản 0127107051919198 của ông **Lê Hồng L** tại **Ngân hàng O**.

Tổng số tiền bà **B** chuyển khoản cho ông **L** là 12.480.000.000 đồng. Còn lại số tiền 520.000.000 đồng, ông **L** yêu cầu được nhận tiền mặt nên cùng ngày 30 tháng 12 năm 2022, bà **B** đã bàn giao cho ông **L**, ông **L** ký nhận tiền kèm theo giấy biên nhận.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, bà **B** nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và tài sản gắn liền đất từ ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A**. Đến ngày 24 tháng 3 năm 2023, bà **B** ký Hợp đồng cho ông **Lê Hồng L** thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 09 tháng từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 (trên đất có nhà, cây cao su, ao cá, nhà và các loại cây ăn quả khác gắn liền với đất). Giá thuê toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất là 20.000.000 đồng/tháng. Riêng cây cao su không được khai thác, không được cạo mủ mà phải giữ nguyên hiện trạng.

Bà **B** khẳng định: Ngay từ đầu, giữa bà **B** và nguyên đơn không tồn tại bất kỳ giao dịch vay tiền nào. Tất cả các thỏa thuận, Hợp đồng, trao đổi giữa bà **B** và nguyên đơn đều hướng tới một mục đích duy nhất là ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà **B** và nguyên đơn không tồn tại, không giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào để che giấu một giao dịch nào khác như nguyên đơn trình bày. Thấy rằng, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động hợp pháp, thời điểm công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, các quyền sử dụng đất không bị bất cứ hạn chế nào theo quy định pháp luật. Như vậy, bà **B** có đủ cơ sở, đủ căn cứ pháp lý có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn.

Các bên đã đạt được mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nguyên đơn nhận được tiền và bà **B** nhận được đất và tài sản gắn liền với đất. Giữa bà **B** và nguyên đơn không tồn tại thỏa thuận nào về việc bà **B** nhận tiền gốc, tiền lãi từ giao dịch vay tiền. Do vậy, phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **B**. Bà **B** đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà **B** có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông **Lê Hồng L** trả cho bà **B** số tiền thuê nhà, đất kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 tạm tính đến ngày 24 tháng 3 năm 2024 là 240.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 10%/năm đồng, tổng số tiền tạm tính đến ngày 15 tháng 01 năm 2024 là 5.589.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 245.589.000 đồng; yêu cầu ông **Lê Hồng L** chấm dứt việc khai thác mủ cao su trên toàn bộ các phần đất đã chuyển nhượng cho bà **B**; yêu cầu ông **Lê Hồng L** bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 04, nhà tiền chế, cao su trên đất và cây trồng khác trên đất cho bà **B**.

Đối với yêu cầu độc lập của ông **C**, bà **B** đồng ý thanh toán cho ông **C** tiền cọc và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng, tuy nhiên bà **B** không đồng ý đối với yêu cầu tiền lãi và đề nghị xem xét lại phần tiền lãi.

Bà **B** thống nhất đối với Biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 01 năm 2024; Kết luận giám định số 384/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 22 tháng 01 năm 2024 của **Phòng K Công an tỉnh B** và 07 Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B** ngày 29 tháng 01 năm 2024.

3. Tại bản tự khai ngày 08 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn C** và người đại diện hợp pháp là bà **Nguyễn Thị T1** trình bày:

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, ông **C** và bà **Nguyễn Thị B** thỏa thuận bà **B** chuyển nhượng cho ông **C** 07 quyền sử dụng đất có giá trị là 18.000.000.000 đồng. Bà **B** và ông **C** ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất gồm 07 quyền sử dụng đất như sau:

- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 672864, số vào sổ cấp GCN: CS 14869 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 24/5/2021.

- Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 487629, số vào sổ cấp GCN: CH13043 do **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp ngày 15/01/2021.

- Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 066119, số vào sổ cấp GCN: CS05471 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/01/2017.

- Thửa đất số 410, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 066118, số vào sổ cấp GCN: CS05470 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/01/2017.

- Thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673114, số vào sổ cấp GCN: CH13085 do **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp ngày 15/01/2021.

Các thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167 tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673115 số vào sổ cấp GCN: CH13086 do **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp ngày 15/01/2021.

- Thửa đất số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182 tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 673116 số vào sổ cấp GCN: CH13087 do **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp ngày 15/01/2021.

Theo Hợp đồng đặt cọc, ông C đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng cho bà B. Cụ thể qua các lần nhận tiền đặt cọc như sau: Ngày 27 tháng 6 năm 2023: Thanh toán 200.000.000 đồng; ngày 28 tháng 6 năm 2023: Thanh toán 2.800.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày bà B nhận đủ số tiền đặt cọc thì phải thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông C. Ngày 13 tháng 8 năm 2023, bà B phải tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C tại văn phòng công chứng. Đến thời hạn công chứng, bà B thông báo với ông C về việc bà B đang bị ông L và bà Kim A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nên chưa thể hoàn tất thủ tục đăng ký biến động để tiếp tục giao dịch với ông C. Việc chậm trễ của bà B đã làm chậm trễ các phương án kinh doanh ông C dự kiến thực hiện và gây ra thiệt hại vô cùng lớn cho bản thân ông C. Theo thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Trường hợp bà B không giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường bằng số tiền đã nhận cọc, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông C không có ý kiến. Ông C có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B đối với các thửa đất số 94, 129 tờ bản đồ số 42; thửa đất số 51 tờ bản đồ số 42; thửa đất số 410 tờ bản đồ số 42; các thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 42; các thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167 tờ bản đồ số 42 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; yêu cầu bà B thanh toán một lần, toàn bộ số tiền cọc và tiền phạt cọc theo cam kết của hai bên là 6.000.000.000 đồng; yêu cầu bà B trả số tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm/số tiền cọc ông C đã chuyển cho bà B và tiền phạt cọc. Số tiền lãi được tính từ ngày 13/8/2023 (sau 45 ngày, kể từ ngày bà B nhận đủ tiền cọc). Tiền lãi tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 243.287.671 đồng. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 6.243.287.671 đồng.

Ông C thống nhất đối với Biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 01 năm 2024; Kết luận giám định số 384/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Phòng K Công an tỉnh B và 07 Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29 tháng 01 năm 2024.

4. Tại bản tự khai ngày 30 tháng 11 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Ông Nguyễn Khánh T là chồng của bà Nguyễn Thị B, ông T thống nhất như lời trình bày của bà B về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A. Thống nhất ý kiến của bà B đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

5. Tại bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Nguyễn Phú Q, Công chứng viên Văn phòng C1 và Văn phòng C1 trình bày:

Ông Nguyễn Phú Q, Công chứng viên Văn phòng C1 và Văn phòng C1 thực hiện công chứng 06 hợp đồng chuyển nhượng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 13891, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 13926, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2059, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2060, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2061, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2062, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Văn phòng C1 khẳng định Công chứng viên Nguyễn Phú Q là người tiếp nhận yêu cầu công chứng, xem xét các loại giấy tờ do ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Nguyễn Thị B cung cấp và nhận thấy các bên đã tự nguyện yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng đã tiến hành soạn thảo văn bản, ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Nguyễn Thị B đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng thời được công chứng viên giải thích rõ nội dung ghi trong văn bản, các ông, bà đã đồng ý toàn bộ nội dung và ghi rõ: “Tôi đã đọc và đồng ý” sau đó ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước mặt công chứng viên. Công chứng viên Nguyễn Phú Q chứng nhận 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A, Văn phòng C1 và Công chứng viên Nguyễn Phú Q không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng xem xét, giải quyết vắng mặt.

6. Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L3 trình bày:

Bà Đặng Thị L3 là mẹ ruột ông Lê Hồng L, bà L3 có hộ khẩu thường trú tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, hiện bà L3 đang tạm trú tại nhà ông L, bà Kim A thuộc ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tranh chấp giữa ông L, bà Kim A đối với bà B thì bà L3 không có ý kiến gì. Bà L3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

7. Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng H trình bày:

Ông Lê Hoàng H là em ruột ông Lê Hồng L, hiện tạm trú tại nhà ông L, bà Kim A thuộc ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tranh chấp giữa ông L, bà Kim A đối với bà B thì ông H không có ý kiến gì. Ông H không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

8. Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T2 cùng quê với bà Nguyễn Thị B và có mối quan hệ đồng hương. Khoảng giữa năm 2023, bà B có nhu cầu mua đất và nhờ ông T2 tìm kiếm thông tin. Khoảng mấy ngày sau, ông T2 được mấy anh em môi giới liên hệ và chia sẻ thông tin là ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất số 94, 129, 51, 410, 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181 và 182 tờ bản đồ số 42, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng. Phí môi giới ông L và bà Kim A sẽ trả cho mấy người môi giới bên bán, bên đó sẽ gửi ông T2 một ít tiền cà phê. Tuy nhiên, sau khi bà B đi coi đất về không đồng ý nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên vì đất còn đang là đất lúa, bà B không thể đứng tên nhận chuyển nhượng. Trường hợp, nếu vợ chồng ông L, bà Kim A chuyển mục đích sử dụng đất lên đất trồng cây lâu năm, bà B đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 13.000.000.000 đồng. Sau nhiều lần trao đổi, thương lượng không thành, hai bên không thực hiện được giao dịch. Ông T2 chấm dứt việc môi giới và không nhận bất cứ khoản tiền phí môi giới nào. Sau khi việc mua bán, chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L và bà B không thành, nhiều lần ông L, bà Kim A điện thoại cho ông T2 đề nghị hỗ trợ liên hệ thỏa thuận với bà B để bà B nhận chuyển nhượng đất với giá cao hơn nhưng ông T2 chỉ nghe và để đó chứ không liên hệ với bà B. Một thời gian sau, bà B có nói với ông T2 là ông L, bà Kim A tự chủ động liên hệ với bà B và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên với giá 13.000.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng, vợ chồng ông L sẽ thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất trồng cây lâu năm. Có vài lần vợ chồng ông L hẹn gặp bà B, bà B có nhờ ông T2 đi chung nhưng ông T2 không tham gia với bất cứ vai trò gì, cũng không nhận phí môi giới từ bất cứ ai. Các trao đổi, giao dịch giữa vợ chồng ông L và bà B là giao dịch chuyển nhượng các quyền sử dụng đất mà không có bất cứ giao dịch vay mượn nào khác như vợ chồng ông L trình bày. Ông T2 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên giữa ông L, bà Kim A và bà B là hoàn toàn có thật. Hai bên chỉ có 01 thỏa thuận duy nhất là bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L và bà Kim A, hợp đồng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Không có tồn tại bất cứ một thỏa thuận hay giao dịch vay tiền nào như phía ông L, bà Kim A trình bày tại đơn khởi kiện. Ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 01 năm 2024, tài sản tranh chấp bao gồm:

Phần đất thứ 01: Phần đất thuộc các thửa số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, qua đo đạc thực tế là 2.815.5m² (diện tích thuộc HLATĐB: 223,9m²,

diện tích còn lại $2.591,6\text{m}^2$), đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Đất trống, tài sản trên đất không có.

Phần đất thứ 02: Phần đất thuộc các thửa 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là $4.404,9\text{m}^2$ (diện tích thuộc HLATĐB: $286,3\text{m}^2$, diện tích còn lại: $4.118,6\text{m}^2$), đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 06-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Đất trống, tài sản trên đất không có.

Phần đất thứ 03: Phần đất thuộc các thửa 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là $2.185,6\text{m}^2$ (diện tích thuộc HLATĐB: $181,8\text{m}^2$, diện tích còn lại: $2.003,8\text{m}^2$), đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 05-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Đất trống, tài sản trên đất không có.

Phần đất thứ 04: Phần đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là 4.211m^2 , đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 04-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tài sản trên đất gồm có: 150 cây cao su 12 năm tuổi.

Phần đất thứ 05: phần đất thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là $3.315,4\text{m}^2$, đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 03-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tài sản trên đất gồm có: Hàng rào móng gạch xây tô, trụ bê tông có diện tích 249m^2 ; 03 cây dừa 04 năm tuổi; 01 ao cá diện tích 1.392m^2 ; 01 ao cá diện tích 1.440m^2 .

Phần đất thứ 06: phần đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là $12.706,7\text{m}^2$ [diện tích thuộc HLATĐB: 25m^2 , diện tích còn lại $12.681,7\text{m}^2$ (trong đó có 300m^2 ONT)], đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 02-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 nhà ở (ký hiệu D trên sơ đồ bản vẽ), kết cấu nền gạch men, tường, cột bằng gạch xây tô, mái tôn, trần la phòng nhựa có diện tích 162m^2 .

+ 01 mái che (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ), kết cấu nền bê tông, khung sắt, mái tôn có diện tích 66m^2 ; 01 mái che (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ) kết cấu nền bê tông, khung sắt, mái tôn có diện tích 79m^2 .

+ 01 nhà kho (ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ) kết cấu nền bê tông, vách tôn, cột sắt, mái tôn diện tích 230m^2 .

+ 01 ao cá diện tích 1.429m^2 ; 01 ao cá diện tích 1.536m^2 ; 01 ao cá diện tích 1.780m^2 ; 01 ao cá diện tích 656m^2 ; 01 ao cá diện tích 334m^2 .

+ 01 hàng rào móng gạch, trụ bê tông, lưới B40 diện tích 768m^2 ; 01 hàng rào khung sắt lưới B40, diện tích $42,8\text{m}^2$.

+ 02 giếng khoan; 01 bồn nước 500 lít.

+ Cây trồng trên đất: 20 cây mít 04 năm tuổi, 02 cây sầu riêng 03 năm tuổi, 02 cây chôm chôm 02 năm tuổi, 02 cây xoài 02 năm tuổi, 01 cây sapoche 02 năm tuổi, 02 cây mai hơn 10 năm tuổi, 04 cây mai dưới 10 năm tuổi, 01 cây khế 50 năm tuổi, 01 cây lý 50 năm tuổi, 01 cây hồng quân 50 năm tuổi, 01 cây dừa 04 năm tuổi, 15 cây trà 03 năm tuổi;

Phần đất thứ 07: phần đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương qua đo đạc thực tế là $10.476,6\text{m}^2$ (diện tích thuộc HLATĐB: 65m^2 , diện tích còn lại $10.411,6\text{m}^2$), đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 01-2024 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tài sản trên đất gồm có: 550 cây cao su 07 năm tuổi; 01 hàng rào móng gạch, trụ bê tông lưới B40 diện tích $246,7\text{m}^2$; 01 giếng khoan.

* Tại biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 01 năm 2024, tài sản tranh chấp được xác định như sau:

Các ao cá trên đất các đương sự thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu định giá.

+ Về đất: Đất ONT, vị trí 2, khu vực 2: $1.340.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 300 \text{ ONT} = 402.000.000 \text{ đồng}$; Đất CLN: khu vực 2, vị trí 1: giá $203.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 39333,7\text{m}^2 = 7.984.741.100 \text{ đồng}$. Tổng trị giá đất là: $8.386.741.100 \text{ đồng}$.

+ Về tài sản gắn liền với đất:

Phần đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm có: 150 cây cao su 12 năm tuổi có giá $440.600 \text{ đồng} = 66.090.000 \text{ đồng}$.

Phần đất thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm có: Hàng rào móng gạch xây tô, trụ bê tông 249m^2 có giá $297.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 73.953.000 \text{ đồng}$; 03 cây dừa 04 năm tuổi có giá $376.000 \text{ đồng}/\text{cây} = 1.128.000 \text{ đồng}$.

Phần đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 (ký hiệu D) có diện tích 162m^2 có giá $1.563.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 253.206.000 \text{ đồng}$; 01 mái che bên hông (ký hiệu C) có diện tích 66m^2 có giá $403.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 26.598.000 \text{ đồng}$; 01 mái che phía trước và bên hông (ký hiệu B) có diện tích 79m^2 có giá $202.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 15.958.000 \text{ đồng}$; 01 hàng rào móng gạch, trụ bê tông, lưới B40 diện tích 768m^2 có giá $297.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 228.096.000 \text{ đồng}$; 01 hàng rào khung sắt lưới B40, diện tích $42,8\text{m}^2$ có phí di dời là $150.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 6.420.000 \text{ đồng}$; 02 giếng khoan có giá $5.933.000 \text{ đồng}/\text{cái} = 11.866.000 \text{ đồng}$; 01 bồn nước 500 lít chi phí di dời là 892.000 đồng ; 01 nhà kho (ký hiệu A) diện tích 230m^2 có giá $1.405.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 323.150.000 \text{ đồng}$.

Cây trồng trên đất: 20 cây mít 04 năm tuổi có giá 1.173.700 đồng/cây = 23.474.000 đồng; 02 cây sầu riêng 03 năm tuổi có giá 808.300 đồng/cây = 1.616.600 đồng; 02 cây chôm chôm 02 năm tuổi có giá 401.900 đồng/cây = 803.800 đồng; 02 cây xoài 02 năm tuổi có giá 401.500 đồng/cây = 803.000 đồng; 01 cây sapoche 02 năm tuổi có giá 182.000 đồng; 02 cây mai hơn 10 năm tuổi có giá 256.500 đồng/cây = 513.000 đồng; 04 cây mai dưới 10 năm tuổi có giá 72.300 đồng/cây = 289.200 đồng; 01 cây khế 50 năm tuổi có giá 285.000 đồng; 01 cây lý 50 năm tuổi có giá 114.000 đồng; 01 cây hồng quân 50 năm tuổi có giá 376.000 đồng; 01 cây dừa 04 năm tuổi có giá 376.000 đồng; 15 cây tràm 03 năm tuổi có giá 80.000 đồng/cây = 1.200.000 đồng.

Phần đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm có: 550 cây cao su 07 năm tuổi có giá 440.600 đồng = 242.330.000 đồng; 01 hàng rào móng gạch, trụ bê tông lưới B40 diện tích 246,7m² có giá 297.000 đồng/m² = 73.269.900 đồng; 01 giếng khoan có giá 5.933.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất trị giá 1.360.127.300 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 9.746.868.400 đồng.

Tại Kết luận giám định số 384/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 22 tháng 01 năm 2024, Phòng K Công an tỉnh B xác định: chữ ký, chữ họ tên, dấu vân tay mang tên Lê Hồng L dưới mục “Người nhận tiền (ký và ghi rõ họ tên)”, “Bên B” trên Giấy biên nhận tiền ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 24 tháng 3 năm 2023 là do cùng một người ký, viết và in ra.

Tại biên bản xác minh ngày 03 tháng 4 năm 2024, xác minh về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương năm 2022 và năm 2023, công chức địa chính xã L xác định: các phần đất tranh chấp được biết ông L nhận chuyển nhượng từ chủ đất cũ, đối với các thửa đất có giáp đường do ông Phạm Văn T3 chuyển nhượng cho ông L có giá khoảng 4.300.000.000 đồng/ha. Về giá đối với các thửa đất trên vào các năm 2022, 2023 thì địa phương không có thông tin để cung cấp.

Tại Công văn số 157/PTCKH-GCS ngày 04 tháng 4 năm 2024, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện B xác định: Giá đất thuộc khu vực 2, vị trí 1, tiếp giáp đường hoặc lối đi công cộng có bề rộng dưới 04m thuộc địa bàn xã L có đơn giá như sau: Thời điểm tháng 12 năm 2022: đất trồng cây lâu năm có giá 145.000 đồng/m², đất ở tại nông thôn có giá 1.340.000 đồng/m². Thời điểm tháng 3 năm 2023: đất trồng cây lâu năm có giá 145.000 đồng/m², đất ở tại nông thôn có giá 1.340.000 đồng/m².

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng nhận được đơn yêu cầu Thẩm định lại tài sản tranh chấp, ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A trình bày như sau: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 01 năm 2024, Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất không chính xác. Áp dụng khung giá đất địa phương không phù hợp, thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá. Đề nghị Tòa án yêu cầu Tổ chức thẩm định giá tài sản để thẩm định giá trị tài sản tranh chấp. Ông L, bà Kim A đề nghị Tòa án lựa chọn tổ chức thẩm định giá để thẩm định giá trị tài sản tranh chấp. Tòa án

yêu cầu ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** cung cấp tài liệu, chứng cứ cho rằng kết quả định giá tài sản không chính xác, áp dụng khung giá đất địa phương không phù hợp, thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá vào ngày 22 tháng 4 năm 2024. Đến ngày 22 tháng 4 năm 2024, nếu ông **L**, bà **Kim A** không cung cấp thì Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn C**. Bị đơn bà **Nguyễn Thị B**, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, trình bày bổ sung ý kiến đối với yêu cầu phản tố như sau: Bà **B** yêu cầu ông **Lê Hồng L** trả cho bà **B** số tiền thuê nhà, đất kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 tạm tính đến ngày 24 tháng 12 năm 2023 là 09 tháng với số tiền là 180.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 10%/năm/số tiền chưa thanh toán, tạm tính đến ngày 14 tháng 5 năm 2024 là 11.506.849 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 191.506.849 đồng.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn C** có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị B**.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 17/05/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị B** về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 13891, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại **Văn phòng C1**.

Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 13926, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại **Văn phòng C1**.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2059, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2060, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2061, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2062, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Nguyễn Thị B** đối với nguyên đơn ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** về việc tranh chấp hợp đồng thuê.

Buộc ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A** phải thanh toán cho bà **Nguyễn Thị B** tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất là 191.506.849 (một trăm chín mươi một triệu năm trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bốn mươi chín) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A** phải bàn giao lại cho bà **Nguyễn Thị B** toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Phần đất thứ 1: phần đất có diện tích là 2.815,5m² (diện tích thuộc HLATĐB: 223,9m², diện tích còn lại: 2591,6m²), thuộc các thửa số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Phần đất thứ 2: phần đất có diện tích 4.404,9m² (diện tích thuộc HLATĐB: 286,3m², diện tích còn lại: 4.118,6m²) thuộc các thửa 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Phần đất thứ 3: phần đất có diện tích 2.185,6m² (diện tích thuộc HLATĐB: 181,8m², diện tích còn lại: 2.003,8m²) thuộc các thửa 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Phần đất thứ 4: phần đất có diện tích 4.211,0m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Tài sản trên đất là 150 cây cao su 12 năm tuổi.

Phần đất thứ 5: phần đất có diện tích 3.315,4m² thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Tài sản trên đất gồm có: Hàng rào móng gạch xây tô, trụ bê tông có diện tích 249m²; 03 cây dừa 04 năm tuổi; ao cá diện tích 1.392m² và ao cá diện tích 1.440m².

Phần đất thứ 6: phần đất có diện tích 12.706,7m² [diện tích thuộc HLATĐB: 25m², diện tích còn lại: 12.681,7m² (trong đó có 300m² ONT)] thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Tài sản trên đất gồm có: nhà ở có diện tích 162m² (ký hiệu D trên sơ đồ bản vẽ); mái che có diện tích 66m² (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ); mái che có diện tích 79m² (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ); nhà kho có diện tích 230m² (ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ); ao cá diện tích 1.429m²; ao cá diện tích 1.536m²; ao cá diện tích 1.780m²; ao cá diện tích 656m²; ao cá diện tích 334m²; 01 hàng rào móng gạch, trụ bê

tông, lưới B40 diện tích 768m²; 01 hàng rào khung sắt lưới B40, diện tích 42,8m²; 02 giếng khoan; 01 bồn nước 500 lít và cây trồng trên đất: 20 cây mít 04 năm tuổi, 02 cây sầu riêng 03 năm tuổi, 02 cây chôm chôm 02 năm tuổi, 02 cây xoài 02 năm tuổi, 01 cây sapoche 02 năm tuổi, 02 cây mai hơn 10 năm tuổi, 04 cây mai dưới 10 năm tuổi, 01 cây khế 50 năm tuổi, 01 cây lý 50 năm tuổi, 01 cây hồng quân 50 năm tuổi, 01 cây dừa 04 năm tuổi, 15 cây trà 03 năm tuổi.

Phần đất thứ 7: phần đất có diện tích 10.476,6m² (diện tích thuộc HLATĐB: 65m², diện tích còn lại 10.411,6m²) thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có: 550 cây cao su 07 năm tuổi; 01 hàng rào móng gạch, trụ bê tông lưới B40 có diện tích 246,7m² và 01 giếng khoan.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu độc lập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/5/2024 của nguyên đơn ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án xét xử sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn bà Nguyễn Thị B do bà Nguyễn Thị Bé N đại diện vẫn giữ yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Bùi Tiến M trình bày:

Về giấy nhận tiền 520.000.000 đồng chỉ có chữ ký của một mình ông L và ông cũng không nhận số tiền này vì đây là giấy giao dịch giả cách nhằm hợp thức việc lấy lãi trước của hợp đồng vay. Nếu như cho rằng giấy nhận tiền có hiệu lực thì trong trường hợp này bà A cũng chưa nhận số tiền, không đồng thời ký vào giấy vay tiền nên giao dịch chưa hoàn tất. Về hợp đồng thuê: Giữa bà B với ông L và bà Kim A chỉ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, bà B không có quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất nên không thể cho ông L thuê. Đây cũng là giao dịch giả cách nhằm hợp thức việc lấy lãi trước của hợp đồng vay. Bên bị đơn cũng không chứng minh được có việc thu tiền thuê từ nguyên đơn. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có hợp đồng đặt cọc mua đất, không đi xem đất, không xác minh tình trạng bất động sản, không đăng ký sang tên ngay khi nhận chuyển

nhượng, giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ bằng $\frac{1}{2}$ giá thị trường, nguyên đơn có đề nghị định giá lại, Tòa án yêu cầu cung cấp chứng cứ cho rằng định giá không phù hợp, thực tế mọi người chuyển nhượng đất thường làm hợp đồng với giá thấp hơn nhiều so với thực tế để trốn thuế nên không ai dám cung cấp cho nguyên đơn. Hơn nữa, trước khi mượn tiền của bà **B** thì bà **A** cũng đã định giá và người mua đã ra giá 26.000.000.000 đồng nhưng do bên kia yêu cầu thanh toán nhiều lần nên bà **A** không đồng ý do đó không thực hiện được. Ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại không nhận đất ngay, nhiều lần nguyên đơn khó khăn nên việc trả lãi chậm nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn mua lại đất bằng số tiền gốc cộng dồn lãi đúng với lãi suất 04%, phù hợp với số tiền 520.000.000 đồng nguyên đơn ký nhận (thực tế là tiền lãi). Có thừa nhận trong ghi âm (ông **T**) là vay 02 tháng. Mặc dù ông **T** không trực tiếp ký vào các hợp đồng chuyển nhượng nhưng thời điểm đó ông **T** là chồng của bà **B**. Đồng thời, quá trình thực hiện việc ký hợp đồng phù hợp với nội dung nguyên đơn trao đổi với ông **T**. Ông **L**, bà **Kim A** vi phạm thỏa thuận nhưng bị đơn không chuyển nhượng cho người khác mà gia hạn cho chuộc lại. Ông **C** đặt cọc là giả cách để yêu cầu bồi thường, gây sức ép cho nguyên đơn. Ông **C** không biết vị trí đất ở đâu, giấy tờ chưa sang tên mà đặt cọc ngay, đặt cọc mà giao tiền mặt là bất thường, người mua đất sẽ không thực hiện những thủ tục qua loa khi thửa đất có giá trị rất cao. Ông **C** lại cùng quê **T** với ông **T** và bà **B**. Lời khai bị đơn có sự mâu thuẫn với tài liệu về việc mua bán tài sản trên đất trong khi trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng chỉ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả cách. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã vay là 13.000.000.000 đồng và tiền lãi, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư **Trần Hải L2** trình bày:*

Giữa bà **B** và nguyên đơn chỉ có một giao dịch duy nhất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, không có bất cứ giao dịch nào khác ngoài các giao dịch các bên đã ký kết với nhau vào ngày 30/12/2022 và ngày 23/3/2023. Bà **B** đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là 13.000.000.000 đồng. Theo đó, tại Điều 2 các Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện về phương thức thanh toán: “*Bên B thanh toán cho Bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công chứng viên **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương chứng nhận*”. Theo như thỏa thuận trên, bà **B** đã thanh toán qua các lần chuyển khoản và tiền mặt cho nguyên đơn vào ngày 28/12/2022, chuyển khoản số tiền 10.500.000.000 đồng vào số tài khoản 0127107051919198 của ông **Lê Hồng L** tại **Ngân hàng O** và ngày 30/12/2022, chuyển khoản số tiền 1.979.999.997 đồng theo 04 (bốn) lần chuyển vào số tài khoản 0127107051919198 của ông **L** tại **Ngân hàng O**. Tổng số tiền bà **B** chuyển khoản cho nguyên đơn là

12.479.999.997 đồng. Ngày 30/12/2022, ông **L** ký nhận số tiền mặt còn lại là 520.000.000 đồng. Bà **B** đã nhận bàn giao toàn bộ tài sản từ nguyên đơn và quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản của mình bằng hình thức vào ngày 24/3/2023, bà **B** ký hợp đồng cho ông **L** thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà **B** đã nhận chuyển nhượng. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **B** và nguyên đơn thực hiện theo đúng quy định pháp luật về mặt chủ thể, nội dung và hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 168, điểm a khoản Điều 167, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 3 Điều 186, khoản 1 Điều 188, Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với bản ghi âm mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, đó không phải là chứng cứ bởi: nguồn gốc số tiền bà **B** dùng để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên là tiền bà **B** tự đi vay mượn, không phải tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Bà **B** được toàn quyền định đoạt và chịu trách nhiệm. Cụ thể: Bà **B** tự mình ký nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, tự do định đoạt việc cho thuê, nhận đặt cọc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho bên thứ ba mà không cần thông qua ý kiến ông **T**. Ông **T** xác nhận là tài sản riêng của bà **B** trong thời kỳ hôn nhân. Ghi âm được ghi vào khoảng thời gian từ 14:00-16:00 giờ ngày 23/3/2023, tuy nhiên, giao dịch giữa bà **B** và nguyên đơn đã được hoàn thành vào ngày 30/12/2022 và sáng ngày 23/3/2023, thỏa thuận của bà **B** và nguyên đơn về việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất được thực hiện trước khi xảy ra sự kiện ghi âm. Mặt khác, đoạn ghi âm lại không thể hiện rõ bất cứ nội dung giao dịch nào, người trao đổi với nguyên đơn trong đoạn ghi âm không phải là bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng phần trao đổi trong đoạn ghi âm là trao đổi về nội dung các giao dịch mà bà **B** đã thực hiện, chứng minh tồn tại một hợp đồng giả cách ngoài giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà **B** có đơn phản tố: Yêu cầu ông **L** trả cho bà **B** một lần toàn bộ số tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất là 180.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 10%/năm/số tiền thuê chưa thanh toán theo định kỳ 03 tháng/lần, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 14 tháng 5 năm 2024 là 11.506.849 đồng, tổng số tiền là 191.506.849 đồng; yêu cầu ông **L** chấm dứt việc khai thác mủ cao su trái phép trên đất mà bà **B** đã nhận chuyển nhượng, bàn giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuê và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà **B** gồm: 01 căn nhà cấp 04, vườn cao su, nhà tiền chế. Căn cứ để bà **B** đưa ra các yêu cầu phản tố trên là: Bà **B** hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bà **B** đã nhận bàn giao đất, tài sản trên đất và ký hợp đồng cho vợ chồng ông **Lê Hồng L** thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 09 tháng kể từ ngày 24/3/2023. Cụ thể: Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất là 20.000.000 đồng/tháng (trên đất có nhà, cây cao su, ao cá và các loại cây ăn quả khác gắn liền với đất). Riêng cây cao su không được khai thác, không được cạo mủ mà phải giữ nguyên hiện trạng, tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng. Hợp đồng được các bên tự nguyện giao kết hợp pháp theo quy định của pháp luật, mỗi bên có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ

quyền và nghĩa vụ của mình theo thoả thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, rất nhiều lần bà **B** nhắc nhở, vợ chồng ông **L** vẫn không thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền cọc, thanh toán tiền thuê nhà, đất cho bà **B**.

Về yêu cầu vợ chồng ông **L** thanh toán tiền thuê nhà, đất và tiền lãi: Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng thuê và khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vợ chồng ông **L** có nghĩa vụ trả cho bà **B** số tiền sau: Tiền thuê nhà đến hạn (09 tháng) 180.000.000 đồng. Tiền lãi tạm tính đến ngày 14/5/2024 (10%/năm/số tiền chậm thanh toán) là 11.506.849 đồng, tổng số tiền tính đến ngày 14/5/2024 là 191.506.849 đồng.

Về yêu cầu vợ chồng ông **L** chấm dứt hành vi khai thác mủ cao su: Điều 1 Hợp đồng thuê các bên có thoả thuận về việc: “*Riêng cây cao su trên đất, bên thuê hỗ trợ quản lý, không được cải tạo, cạo mủ...*”. Việc vợ chồng ông **L** có tình cạo mủ cao su là hành vi trái với thoả thuận của hai bên và trái quy định của pháp luật, do đó bà **B** yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hành vi khai thác mủ cao su trái phép trên đất của bà **B**; yêu cầu vợ chồng ông **L** ngay lập tức bàn giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuê và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà **B** gồm: 01 căn nhà cấp 04, vườn cao su, nhà tiền chế... Tính đến thời điểm hiện tại, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đã hết thời hạn cho thuê. Hơn nữa, ông **L** và bà **Kim A** đã vi phạm nghĩa vụ về thanh toán đúng và đủ số tiền thuê theo thoả thuận, vi phạm việc khai thác mủ cao su... phía bà **B** cũng đã gửi văn bản yêu cầu vợ chồng ông **L** bàn giao lại tài sản thuê nhưng phía vợ chồng ông **L** không hợp tác. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng CI**, ông **Nguyễn Phú Q**, ông **Nguyễn Khánh T**, bà **Đặng Thị L3**, ông **Lê Hoàng H**; người làm chứng ông **Nguyễn Văn T2** tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.2] Nguyên đơn ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A** yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án lựa chọn tổ chức thẩm định giá để thẩm

định giá trị tài sản tranh chấp vì cho rằng kết quả định giá tài sản không chính xác, áp dụng khung giá đất địa phương không phù hợp, thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** cung cấp tài liệu, chứng cứ cho rằng kết quả định giá tài sản không chính xác, áp dụng khung giá đất địa phương không phù hợp, thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá vào ngày 22 tháng 4 năm 2024 nhưng ông **L**, bà **Kim A** vẫn không cung cấp được tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu về việc định giá lại tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ngày 10 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn C** rút yêu cầu độc lập đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị B** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn C** là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 28 tháng 12 năm 2022, ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị B** các phần đất thuộc các thửa số 129, 94, 51, 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, 410, 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** với tổng giá trị chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng. Cùng ngày, bà **B** chuyển khoản cho ông **Lê Hồng L** số tiền 10.500.000.000 đồng vào tài khoản số 0127107051919198 của ông **L** tại **Ngân hàng O** (theo ủy nhiệm chi ngày 28 tháng 12 năm 2022). Việc bà **B** chuyển cho ông **L**, bà **Kim A** số tiền 10.500.000.000 đồng nhằm tất toán các khoản vay của ông **L**, bà **Kim A** tại **Ngân hàng O** để rút sổ về thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B**. Do có một số thửa đất là đất trồng lúa nên ngày 29 tháng 12 năm 2022, ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị B** 04 phần đất thuộc các thửa 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, 410, 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Các bên thỏa thuận đối với các thửa đất này, sau khi ông **L**, bà **Kim A** thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa thành đất trồng cây lâu năm thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị B** 02 phần đất sau:

Phần đất có diện tích 104.796,6m² thuộc thửa đất số 94 và phần đất có diện tích 4.211m² thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13891, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng thửa đất số 94 là 3.550.000.000 đồng; giá chuyển nhượng thửa đất số 129 là 1.450.000.000 đồng,

phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên **Văn phòng C1** chứng nhận).

Phần đất có diện tích 12.706,7m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13926, quyền TP/CC-SCC/HĐGD ký tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên **Văn phòng C1** chứng nhận).

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, bà **B** chuyển cho ông **L** số tiền 1.948.000.000 đồng (chuyển khoản 04 lần vào tài khoản số 0127107051919198 của ông **Lê Hồng L** tại **Ngân hàng O**) và thanh toán tiền mặt là số tiền 520.000.000 đồng theo Giấy biên nhận tiền ngày 30 tháng 12 năm 2022.

Đến ngày 23 tháng 3 năm 2023, ông **Lê Hồng L**, bà **Nguyễn Thị Kim A** ký chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị B** các phần đất sau:

Phần đất có diện tích 2.185,6m² thuộc các thửa đất số 133, 144, 145, 146, 147, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng có số công chứng 2059, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng vào ngày 29 tháng 12 năm 2022).

Phần đất có diện tích 4.404,9m² thuộc các thửa đất số 130, 131, 132, 142, 143, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2060, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng vào ngày 29 tháng 12 năm 2022).

Phần đất có diện tích 3.315,4m² thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2061, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng vào ngày 29 tháng 12 năm 2022).

Phần đất có diện tích 2.815,5m² thuộc các thửa đất số 148, 149, 150, 151, 152, 168, 169, 179, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2062, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại **Văn phòng C1**, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán (bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ tiền chuyển nhượng vào ngày 29 tháng 12 năm 2022).

Các hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận tổng số tiền chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà B đã chuyển cho ông L đến ngày 30 tháng 12 năm 2022 là 13.000.000.000 đồng.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, bà Nguyễn Thị B cho ông Lê Hồng L thuê nhà, đất theo hợp đồng thuê nhà, đất ngày 24 tháng 3 năm 2023. Cho đến nay, ông L, bà Kim A đang sử dụng toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng cho bà B và chưa thanh toán tiền thuê đất, nhà.

Ông L, bà Kim A cho rằng việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho bà B là để đảm bảo hợp đồng vay số tiền 13.000.000.000 đồng giữa ông L, bà Kim A và bà B, ông Nguyễn Khánh T (chồng bà B). Chứng cứ chứng minh cho việc các bên vay mượn là ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông L, bà Kim A và ông T. Việc vay mượn không làm hợp đồng, ông L, bà Kim A đã trả lãi cho bà B 01 tháng tương ứng với số tiền 520.000.000 đồng bằng biên bản giao nhận tiền đề ngày 30 tháng 12 năm 2023. Về hợp đồng vay, nguyên đơn xác định thời hạn vay là 02 tháng, tiền lãi là 04%/tháng. Cho đến nay, ông L, bà Kim A chưa trả nợ gốc, tiền lãi chỉ mới trả được 520.000.000 đồng.

Ông Lê Hồng L xác định không ký biên bản giao nhận tiền. Tuy nhiên, tại kết luận giám định chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay xác định biên bản giao nhận tiền là chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay là của ông Lê Hồng L.

Ông L, bà Kim A cho rằng bản ghi âm có nội dung ông T và bà B cho vay số tiền 13.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đoạn ghi âm không thể hiện nội dung có ghi nhận bà B cho ông L, bà Kim A vay số tiền 13.000.000.000 đồng, không thể hiện các thừa đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bà B để đảm bảo cho hợp đồng vay, đồng thời không được thu thập đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được xem là chứng cứ. Nguyên đơn cho rằng thực chất của hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho hợp đồng vay, nhưng không chứng minh được có hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bà B, nguyên đơn cũng không chứng minh được có việc trả lãi. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng thời hạn vay là 02 tháng (kết thúc thời hạn vay là tháng 02 năm 2023), tuy nhiên đến ngày 23 tháng 3 năm 2023 nguyên đơn lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng các thừa đất còn lại như đã giao kết với bà B nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày trên của nguyên đơn.

Từ những chứng cứ đã phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Nguyễn Thị B là có thật, hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết, xác lập lại giao dịch bằng văn bản, khi giao kết hợp đồng, hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức giao dịch thực hiện đúng quy định của pháp luật, được công chứng hợp pháp, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu

các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không được Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A: Ngày 24 tháng 3 năm 2023, bà Nguyễn Thị B và ông Lê Hồng L giao kết hợp đồng cho thuê, bà B cho ông L thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 09 tháng, từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 (trên đất có cây cao su, ao cá, nhà và các loại cây ăn quả khác gắn liền với đất). Giá thuê toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất là 20.000.000 đồng/tháng. Ông L chưa thanh toán tiền đặt cọc, chưa thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất cho bà B. Ông L cho rằng không ký hợp đồng thuê, tuy nhiên tại Kết luận giám định số 384/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận chữ viết, chữ ký, dấu lấn tay là của ông L nên có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà, đất ngày 24 tháng 3 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Hồng L là có thật, hai bên tự nguyện thỏa thuận xác lập lập giao dịch bằng văn bản, khi giao kết hợp đồng, hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trong không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vợ chồng ông L cùng quản lý, sử dụng tài sản thuê nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà B yêu cầu ông L trả cho bà B tiền thuê nhà, đất kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 24 tháng 12 năm 2023 là 09 tháng, tổng cộng số tiền là 180.000.000 đồng là phù hợp quy định tại các Điều 472, 473, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông L chậm thanh toán tiền thuê nên bà B yêu cầu ông L thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm/số tiền chưa thanh toán, tính đến ngày 14 tháng 5 năm 2024 là 11.506.849 đồng, là phù hợp quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời hạn thuê là 09 tháng kể từ ngày 24/3/2023 đến ngày 24/12/2023, đã hết thời hạn thuê, các bên không thỏa thuận khác về việc kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng nên vợ chồng ông L, bà Kim A có trách nhiệm trả lại tài sản thuê theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị Kim A là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim A.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Lê Hồng L** và bà **Nguyễn Thị Kim A** mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0003450 và số 0003451 cùng ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền