

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 146/2025/DS-ST

Ngày: 16 - 9 - 2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Kiều Thị Uyên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Vân và bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 tháng 8 và ngày 03 tháng 9 và ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở cơ sở 1 - Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2025/QĐXXST-DS ngày 06/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐXXST-DS ngày 25/7/2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2025/QĐXXST-DS ngày 15/8/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2025/DS-ST ngày 03/9/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 11/TB-TA ngày 08/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Trọng P, sinh năm 1992; địa chỉ: Số D khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: Số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

2/ Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1976; địa chỉ: Số E đường L, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần Đ; địa chỉ: Lô A, khu nhà ở xã H, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quang T, sinh năm 1976. Địa chỉ: số A, đường số E, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường số E,

phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là đại diện theo ủy quyền. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1/ Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F đường L, khu phố Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

2/ Bà Ngô Thị Thanh T2, sinh năm 1988; địa chỉ: 5 khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Đinh Thị Lệ C, sinh năm 1985; địa chỉ: Số C Đường số A, Khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Bà Mai Thị L, sinh năm 1982; địa chỉ: A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Phan Thị Minh C1, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: Số D đường T, TTHC D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Vũ Hùng V, sinh năm 1966; địa chỉ: Số D khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Trọng P là bà Đặng Thị H trình bày: Vào năm 2021 ông Vũ Trọng P có nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đ (sau đây được viết tắt là Công ty Đ) 01 phần đất diện tích đo đạc thực tế 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, số vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (loại nhà ở liền kề) diện tích xây dựng là 126,7m². Nhà và đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng là 9.200.000.000đ (chín tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận thanh toán làm các đợt như sau: Ngày 10/01/2022 thanh toán số tiền 5.850.000.000 đồng; ngày 11/01/2022 thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng. Trong vòng 45 ngày kể từ ngày 11/01/2022 đến ngày 26/02/2022 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng C2 sẽ thanh toán nốt số tiền 2.150.000.000 đồng. Thực hiện theo đúng thỏa thuận, ông Vũ Trọng P đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 đầy đủ cho Công ty Đ với tổng số tiền 7.050.000.000 đồng và giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía Công ty Đ có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Trọng P. Tuy nhiên đến nay ông Vũ Trọng P vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty Đ, không nhận được biên nhận nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ phía Công ty cho ông Vũ Trọng P. Ông Vũ Trọng P đã nhiều lần liên hệ công ty để yêu cầu thực hiện theo

như thỏa thuận hai bên nhưng công ty hẹn hết lần này đến lần khác không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Vũ Trọng P đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 (không có ngày tháng) đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Vũ Trọng P là hợp pháp.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Trọng P đối với diện tích đất 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (loại nhà ở liền kề) diện tích xây dựng là 126,7m²; nhà và đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trung S trình bày:

Ông Nguyễn Trung S và ông Nguyễn Quốc T1 là chỗ quen biết, ông S đã cho ông T1 vay nhiều lần tiền, với số tiền khác nhau nhưng sau đó ông T1 không trả được tiền gốc và lãi nên ngày 21/12/2021 các bên có chốt lại số tiền ông T1 còn nợ ông Nguyễn Trung S là 5.800.000.000 đồng, trong đó có 5.000.000.000 đồng tiền gốc và 800.000.000 đồng tiền lãi nhưng người ký hợp đồng vay tiền với ông S là Công ty Đ, theo thỏa thuận thời hạn vay là 05 (năm) tháng, kể từ ngày 21/12/2021. Nội dung của hợp đồng vay ngày 21/12/2021 thể hiện “*Hết thời hạn thỏa thuận vay tiền nêu trên, nếu Công ty Cổ phần Đ không thanh toán dứt điểm số tiền vay ông S. Ông S có quyền nộp hồ sơ đăng bộ đối với phần diện tích đất nêu trên nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông S*”. Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 21/12/2021 ông S và Công ty Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 147,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 263666, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho Công ty Đ, Công ty Đ cũng viết giấy thu tiền với nội dung “*Thu tiền chuyển lô đất 3070*” nhưng thực tế đây là tiền gốc, lãi ông S cho ông T1 vay trước đó. Sau đó ông S được biết, thửa đất nêu trên đại diện của phía Công ty Đ đã chuyển nhượng cho một người khác là ông Vũ Trọng P nhưng ông T1 hoặc công ty Minh Nhật H1 không dùng để trả lại tiền cho ông S. Cùng một thửa đất mà phía đại diện Công ty Đ lại chuyển nhượng cho hai người là dấu hiệu của hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản. Ông S nhận thấy rằng, có dấu hiệu Hình sự trong vụ án này. Tại phiên tòa ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 giữa Công ty Đ với ông S thành yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc ông T1 và Công ty Đ phải liên đới trả số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trọng P với Công ty Đ ông S không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần Đ trình bày:

Thứ nhất: Đối với đơn khởi kiện về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty Đ với ông Nguyễn Trung S:

Do quen biết và cần tiền trong làm ăn, ông Nguyễn Quốc T1 đã nhiều lần vay tiền của ông Nguyễn Trung S. Để đảm bảo cho một khoản tiền vay nào đó mà ông S giao cho

ông T1 thì giữa hai bên thường có sự thỏa thuận và theo đó ông Nguyễn Quốc T1 hoặc một cá nhân tổ chức nào đó sẽ tạm thời đứng ra ký hợp đồng ủy quyền hay hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng Chuyển nhượng một khối tài sản là quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung S với mục đích là làm tin trong việc vay mượn đồng thời sau khi hai bên trả cho nhau khoản tiền vay giữa hai bên thống nhất sẽ tự hủy hoặc ra Văn phòng công chứng hủy hợp đồng ủy quyền hay hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vụ việc vay tiền giữa ông Nguyễn Quốc T1 với ông Nguyễn Trung S đã diễn ra nhiều lần trong khoảng thời gian dài được thể hiện như sau:

Ngày 08/01/2020 ông Nguyễn Quốc T1 có vay của ông Nguyễn Trung S số tiền 5.100.000.000 đồng với lãi suất là 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên ông Nguyễn Quốc T1 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Trung S phần diện tích đất 142,5m² tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 11AB theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 720266 để làm tin. (Đã thanh toán xong).

Ngày 26/10/2020 ông Nguyễn Quốc T1 có vay của ông Nguyễn Trung S số tiền 3.000.000.000 đồng với lãi suất là 3,5%/tháng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên ông Nguyễn Quốc T1 có ký Hợp đồng ủy quyền và giao cho ông Nguyễn Trung S giữ 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2296; 2270; 2278; 2262; 2260; 2263 để làm tin. (Đã thanh toán xong).

Ngày 03/6/2021 ông Nguyễn Quốc T1 có vay của ông Nguyễn Trung S số tiền 5.000.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên ông Nguyễn Quốc T1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 10 thửa đất theo các Giấy chứng nhận QSDĐất số CT 54977; CT 54995; CT 54971; CT 54954; CT 54966; CT 54969; CT 54900; CT 54993; CT 54985; CT 54963 tuy nhiên theo Hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất ghi số tiền là 7.000.000.000 đồng. Đến ngày 16/6/2021 giữa ông T1 và ông S hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển sang ký lại thêm hợp đồng ủy quyền và theo hợp đồng ủy quyền thì ông T1 giao cho ông Nguyễn Trung S giữ 10 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên để làm tin. Do đến ngày 16/11/2021 Hợp đồng ủy quyền hết thời hạn vì vậy hai bên đã chốt lại số tiền đến ngày 16/11/2021 ông T1 còn nợ lại ông S số tiền 5.600.000.000 đồng, trong đó tiền lãi 05 tháng của 5.000.000.000 đồng x 4%/tháng x 05 tháng là 1.000.000.000 đồng. Tại buổi làm việc ngày 16/11/2021, ông T1 đã thanh toán cho ông S số tiền lãi là 400.000.000 đồng, số tiền lãi ông T1 còn phải trả là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 600.000.000 đồng. Đến ngày 21/12/2021 ông Nguyễn Quốc T1 vẫn chưa có tiền thanh toán cho ông S nên hai bên đã bàn bạc lập Văn bản thỏa thuận vay tiền với nội dung: Ông T1 vay ông S số tiền 5.800.000.000 đồng (trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 600.000.000 đồng và lãi phát sinh tháng 12/2021 là 200.000.000 đồng). Để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông T1 thì ông T1 với ông S đã có sự thỏa thuận với nhau: theo đó Công ty Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Trung S với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất 01 (một) căn nhà liền kề với diện tích xây dựng 126,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; sổ vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 để làm tin. Đồng thời, ông Nguyễn Trung S đã giao trả cho ông T1 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực. Do vậy đối với hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070 được ký vào ngày 21/12/2021 giữa Công

ty Đ với ông S là hợp đồng giả cách với mục đích để làm tin trong việc ông S cho ông T1 vay khoản tiền gốc và lãi là 5.800.000.000 đồng. Đối với số tiền ghi trong hợp đồng Công ty Đ không nhận một đồng nào từ ông S mà số tiền đó là khoản tiền ông T1 vay ông S. Ngoài ra trong quá trình làm việc ông T1 xác nhận việc ông T1 vay ông S số tiền nêu trên để phục vụ mục đích cá nhân của ông T1. Do vậy qua đây bị đơn khẳng định việc Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất với ông S đối với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; số vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 là hợp đồng giả cách được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai: Đối với đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ với ông Vũ Trọng P. Theo Văn bản thỏa thuận vay tiền vào ngày 21/12/2021 giữa Công ty Đ và ông T1, ông S thì theo đó Công ty Đ được quyền kiểm khách và ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; số vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho người khác. Do vậy cuối tháng 12/2021, Công ty Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất 01 (một) căn nhà liền kề với diện tích xây dựng 126,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; số vào sổ cấp giấy CN: CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho ông Vũ Trọng P. Theo sự thỏa thuận hai bên thì giá chuyển nhượng thực tế của diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên có tổng giá trị là 9.200.000.000 đồng. Tuy nhiên trong hợp đồng hai bên chỉ ghi số tiền là 867.348.386 đồng. Đối với số tiền thực như hai bên chuyển nhượng thì ông Vũ Trọng P đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền là 7.050.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông P còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ là 2.150.000.000 đồng. Do vậy bị đơn xác nhận việc Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất với ông P đối với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất 01 (một) căn nhà liền kề với diện tích xây dựng 126,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; số vào sổ cấp giấy CN: CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 là đúng sự thật.

Từ những cơ sở nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 21/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Nguyễn Trung S.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trọng P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất năm 2021 (không có ngày tháng) giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Vũ Trọng P.

Buộc ông Vũ Trọng P tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền còn thiếu do nhận chuyển nhượng phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; số vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 là 2.150.000.000 đồng. Đối với số tiền này Công ty Đ sẽ dùng để thanh toán cho ông S số tiền ông T1 đã vay đến ngày 21/12/2021 là 5.800.000.000 đồng, số tiền còn lại thì đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc T1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho ông

S. Đối với số tiền lãi ông T1 đã thanh toán vượt quá quy định pháp luật cho ông S thì Công ty Đ không yêu cầu phải xem xét lại. Hơn nữa từ ngày 21/12/2021 đến nay Công ty Đ cũng không thanh toán cho ông S bất cứ khoản tiền nào. Đối với lãi suất thỏa thuận giữa ông S và ông T1 về việc tiếp tục duy trì lãi suất 4%/tháng thì Công ty Đ không được ông T1 báo lại và cũng không nằm trong thỏa thuận vay tiền nên Công ty Đ không chịu trách nhiệm thanh toán theo thỏa thuận về lãi suất này. Đối với những khoản vay giữa ông T1 và ông S thì Công ty Đ đã thanh toán xong thì công ty không yêu cầu xem xét mà chỉ trình bày để giải trình nguồn gốc vụ việc. Quan hệ tranh chấp trong vụ án này không liên quan gì tới Công ty TNHH Q.

Buộc ông Nguyễn Trung S có nghĩa vụ giao trả cho Công ty Cổ phần Đ 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; sổ vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T1 trình bày: Trước đây ông T1 là chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Đ nhưng đã thôi chức vụ tại công ty được khoảng 4 năm nay (trước khi Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S và ông P. Ông T1 và ông P, ông S có mối quan hệ quen biết và đã thực hiện giao dịch tài chính với nhau rất nhiều ngoài xã hội. Trong vụ án tranh chấp giữa ông S với Công ty Đ ông có liên quan vì trước đó ông có vay của ông S nhiều khoản tiền, vay nhiều lần. Đến ngày 21/12/2021, ông và ông S xác nhận lại công nợ và xác nhận tổng số tiền nợ là 5.800.000.000 đồng. Do Công ty Đ sử dụng tài sản là nhà đất thuộc thửa số 3070 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương để làm tin cho ông vay tiền nên Công ty Đ đứng tên là bên vay. Nhưng chỉ có một mình ông ký tên vào hợp đồng vay với tư cách bên vay. Văn bản này chỉ có ông và ông S tự thỏa thuận và ký với nhau, có bà C chứng kiến nhưng không ký tên vào biên bản. Cùng ngày, sau khi ông và ông S ký thỏa thuận vay tiền với nhau xong thì bà C mới đại diện Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Trung S đối với thửa đất 3070. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S là để đảm bảo khoản vay mà ông T1 và ông S đã chốt lại là 5.800.000.000 đồng. Vì vậy, ông khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Trung S là hợp đồng giả cách, không có hiệu lực. Ông T1 xác định ông là người vay ông S số tiền 5.800.000.000 đồng, đây là trách nhiệm cá nhân của ông và ông là người chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Trung S số tiền này. Cuối hợp đồng ông có ghi “*ông T1 và bà C cùng lấy số tiền trên để cùng giải quyết công việc cá nhân*” nhưng thực tế ông khẳng định đây là trách nhiệm cá nhân của ông, không liên quan đến bà C và Công ty Đ. Việc Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P toàn bộ tài sản thuộc thửa số 3070 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương ông có biết và không phản đối gì. Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Đ và ông S là hợp đồng được ký trước nhưng trong văn bản thỏa thuận vay tiền cho phép Công ty Đ được quyền bán lại tài sản cho bên thứ ba nên Công ty Đ có quyền bán tài sản cho ông P là không vi phạm pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P vì giao dịch giữa Công ty Đ và ông P là giao dịch hợp pháp. Đối với hợp đồng với ông S thì ông đề nghị Tòa án xem xét hủy theo quy định của pháp luật và ông có trách nhiệm trả cho ông S số tiền 5.800.000.000 đồng. Công ty cổ phần Đ và vợ của ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thanh T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Bà Ngô Thị thanh T2 là vợ của ông Nguyễn Trung S, bà T2 thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Trung S.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Lệ C trình bày:

Bà C xác nhận vào khoảng cuối tháng 12/2021 Công ty Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất 01 (một) Căn nhà liền kề với diện tích xây dựng 125,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; sổ vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho ông Vũ Trọng P.

Đối với đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty Đ với ông Nguyễn Trung S. Xuất phát từ việc ông Nguyễn Quốc T1 thiếu nợ ông Nguyễn Trung S số tiền gốc và lãi là 5.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông T1, ông Nguyễn Quốc T1 với ông Nguyễn Trung S đã thỏa thuận và theo đó Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền trên đất với phần đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ 9 (3DH.2) và tài sản gắn liền trên đất 01 (một) căn nhà liền kề với diện tích xây dựng 125,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 263666; sổ vào sổ cấp giấy CN CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho ông Nguyễn Trung S. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S là để làm tin đảm bảo khoản vay mà ông T1 vay của ông S 5.800.000.000 đồng. Do vậy đối với khoản tiền vay 5.800.000.000 đồng giữa ông Nguyễn Quốc T1 với ông Nguyễn Trung S là khoản tiền vay cá nhân giữa ông S và ông T1, bà không có liên quan cũng như trách nhiệm gì đối với khoản tiền trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Sự việc ông T1 hay Công ty Đ có tiến hành giao dịch vay mượn tiền hay chuyển nhượng đất, cam kết thỏa thuận gì với ông Nguyễn Trung S và ông Vũ Trọng P thì bà không biết. Bà L không liên quan gì đến vụ việc này.

- Người làm chứng bà Phan Thị Minh C1 trình bày:

Vào ngày 26/5/2023 ông Nguyễn Quốc T1 có đến Chi nhánh Văn phòng L1 chi nhánh D làm bản cam kết với ông Vũ Trọng P. Với các nội dung như đã nêu trong bản cam kết ngày 26/5/2023, ngoài các nội dung trong bản cam kết, ông T1 có cam kết nội dung nào khác với ông P không thì tôi không biết. Việc thực cam kết giữa các bên như thế nào thì tôi không được biết.

- Người làm chứng ông Vũ Hồng V1 trình bày:

Ông V1 là cha ruột của Vũ Trọng P. Vào năm 2021 (không nhớ rõ ngày, tháng) ông P có nhận chuyển nhượng của Công ty Đ phần đất diện tích 147.5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 125,9m², nhà và đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng). Ông P đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền 7.050.000.000 đồng, còn lại

2.150.000.000 đồng khi nào Công ty Đ thực hiện xong về các thủ tục pháp lý (công chứng nếu có hoặc ra sổ cho ông P) thì sẽ thanh toán. Toàn bộ quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng đến việc giao tiền giữa ông P và Công ty Đ ông đều chứng kiến. Nay đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Trọng P.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Những người vắng mặt đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S: Sau khi xem xét tài liệu chứng cứ và thẩm tra tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông S ngày 21/12/2021 là vô hiệu, buộc Công ty Đ và ông Nguyễn Quốc T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Trung S số tiền gốc vay là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P: Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 (không có ngày tháng) đã ký giữa Công ty Đ với ông P là hợp pháp và công nhận quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Trọng P đối với diện tích đất 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, TĐĐ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, sổ vào sổ CT 14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016 cho Công ty Đ. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng theo đo đạc thực tế là 126,7m², nhà và đất tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương là phù hợp quy định tại Điều 76, 78 Luật Kinh doanh bất động sản.

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Vũ Trọng P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P đã ký với Công ty Đ; Nguyên đơn ông Nguyễn Trung S yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S đã ký với Công ty Đ và buộc Công ty Đ và ông Nguyễn Quốc T1 liên đới trả số tiền vay gốc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, bị đơn Công ty Đ có địa chỉ tại Lô A, khu nhà ở xã H, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Quang T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đinh Thị Lệ C, bà Ngô Thị Thanh T2, bà Mai Thị L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt

không có lý do; những người làm chứng gồm bà Phan Thị Minh C1, ông Vũ Hồng V1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt vì vậy căn cứ Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng P với bị đơn Công ty Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ với ông Vũ Trọng P và Công nhận quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Trọng P đối với diện tích đất 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (loại nhà ở liền kề) diện tích xây dựng là 126,7m²; nhà và đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Quá trình tố tụng ông P và đại diện hợp pháp của Công ty Đ đều thừa nhận chữ ký, chữ viết, nội dung hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết và giá chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng, ông P đã thanh toán số tiền 7.050.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.150.000.000 đồng nên căn cứ theo Điều 92 Bộ Luật tố tụng Dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.1.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ với ông Vũ Trọng P: được lập thành văn bản, Công ty Đ là pháp nhân có ngành nghề kinh doanh bất động sản, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà Đinh Thị Lệ C là người đại diện theo pháp luật của công ty, có quyền quyết định các vấn đề liên quan đến việc kinh doanh của công ty, ông P có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Công ty Đ và ông P không vi phạm về chủ thể ký kết. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định “Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên” và khoản 2 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản quy định “Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận”. Do Công ty Đ là pháp nhân có đăng ký kinh doanh bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cá nhân vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông P được lập thành văn bản mà không cần phải công chứng chứng thực là đảm bảo về mặt hình thức.

[2.1.3] Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ thông tin về người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng và đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng ông P đã giao cho Công ty Đ số tiền 7.050.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, thiếu sót về việc không ghi ngày, tháng trong hợp đồng chuyển nhượng không làm ảnh hưởng đến nội dung và hình thức của hợp đồng. Tại phiên tòa ông S cho rằng thời điểm ký hợp đồng với ông P thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ông S giữ, nhưng ông S cũng thừa nhận thời điểm đó quyền

sử dụng đất vẫn đứng tên Công ty Đ, chưa được sang tên cho tổ chức, cá nhân nào khác. Vì vậy, Công ty Đ vẫn là chủ sử dụng đất.

[2.3] Đồng thời, tại xác nhận của UBND phường D, Thành phố Hồ Chí Minh ông Vũ Trọng P là người có thu nhập thấp và theo Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay ông P không sở hữu quyền sử dụng đất, nhà ở tại địa phương nên đủ điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49, 73 và 78 Luật nhà ở. Từ nhận định trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và Công ty Đ là hợp pháp, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 giữa ông Vũ Trọng P với Công ty cổ phần Đ là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 867.348.386 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng, điều này phù hợp với lời khai của các bên và phù hợp với giá các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết. Các bên đều thống nhất số tiền ông P đã thanh toán cho Công ty cổ phần Đ là 7.050.000.000 đồng; số tiền còn lại 2.150.000.000 đồng nên cần buộc ông P tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ. Khi làm thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P thì Công ty Đ và ông P có trách nhiệm kê khai đúng số tiền chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng để đảm bảo việc nộp các loại thuế, phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

[3] Xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung S và Công ty Đ:

[3.1] Tại phiên tòa ông Nguyễn Trung S xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 21/12/2021 giữa ông S và Công ty Đ là giả tạo để đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Quốc T1 với ông Nguyễn Trung S và thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với Công ty Đ việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông S phù hợp Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Lời khai của ông S phù hợp với lời khai của đại diện hợp pháp của Công ty Đ và ông T1 về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 giữa Công ty Đ với ông S là giả tạo, chỉ để đảm bảo cho việc trả nợ của hợp đồng vay tài sản nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh. Vì vậy, căn cứ Điều 124, 407 Bộ Luật Dân sự có cơ sở tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông S ngày 21/12/2021.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và ông S bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do cả hai bên (50/50). Trên thực tế bên chuyển nhượng không bàn giao tài sản, bên nhận chuyển nhượng không giao tiền. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu không làm phát sinh thiệt hại để buộc các bên phải có trách nhiệm bồi thường. Ông Nguyễn Trung S có trách nhiệm trả lại cho Công ty Đ bản chính giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016.

[4] Về quan hệ vay tài sản:

[4.1] Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Vì vậy, để giải quyết vụ án triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án xem xét về nghĩa vụ trả tiền vay trong vụ án này.

[4.2] Về xác định nghĩa vụ trả tiền vay cho ông Nguyễn Trung S: Căn cứ vào sự thừa nhận của các bên thấy rằng xuất phát từ số tiền ông S cho ông T1 vay là 5.000.000.000 đồng. Ông T1 không trả nợ đúng hạn nên ngày 21/12/2021 đã lập văn bản thỏa thuận vay tiền với số tiền nợ là 5.800.000.000 đồng (gồm nợ gốc 5.000.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 600.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 21/12/2021 là 200.000.000 đồng). Xét thấy, ông T1 không phải là nhân viên của Công ty Đ, không được công ty ủy quyền được ký tên vào Văn bản thỏa thuận vay tiền, nhưng Công ty Đ đã ký biên nhận tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền. Mặc dù không ký tên nhưng Công ty Đ thừa nhận nội dung trong Văn bản thỏa thuận vay tiền mà ông T1 đã ký là đúng. Nội dung văn bản thỏa thuận vay tiền thể hiện “...Công ty cổ phần Đ được quyền kiểm soát và ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho bất kỳ ai. Khi Công ty cổ phần Đ ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho người thứ 3, Công ty cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán dứt điểm số tiền Công ty cổ phần Đ vay ông Nguyễn Trung S 5.800.000.000 đồng”. Đồng thời Công ty Đ đã lập biên nhận số tiền 5.800.000.000 đồng với ông S. Điều này chứng tỏ Công ty Đ đồng ý cùng với ông T1 trả số tiền vay cho ông Nguyễn Trung S. Ông T1 đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ cho ông S nhưng ông S yêu cầu ông T1 và Công ty Đ cùng liên đới trách nhiệm trả với số tiền nợ vì vậy trong trường hợp này ông S là người có quyền không đồng ý cho người có nghĩa vụ chuyển giao nghĩa vụ căn cứ Điều 370 Bộ luật Dân sự thì không có căn cứ chuyển giao nghĩa vụ trả tiền của Công ty Đ cho ông Nguyễn Trung S. Công ty Đ và ông Nguyễn Quốc T1 phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho ông S. Do đó, ý kiến của Công ty Đ và ông T1 về việc buộc cá nhân ông T1 trả nợ cho ông S là không được Tòa án chấp nhận

[4.3] Xác định số nợ gốc, lãi Công ty Đ và ông Nguyễn Quốc T1 phải trả cho ông Nguyễn Trung S: Quá trình tố tụng ông S và ông T1 đều xác nhận số tiền 5.800.000.000 đồng có nguồn gốc từ số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng ông S cho ông T1 vay vào ngày 03/6/2021, lãi suất các bên thỏa thuận là 4%/tháng; tiền lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 600.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 21/12/2021 là 200.000.000 đồng. Ngày 21/12/2021 hai bên xác nhận số tiền vay trong Văn bản thỏa thuận vay tiền là 5.800.000.000 đồng. Từ ngày 21/12/2021 đến nay cả ông T1 và Công ty Đ không trả cho ông S bất kỳ số tiền nào. Mặc dù ông T1 và Công ty Đ không ai yêu cầu Tòa án xác định và phân tách ra số tiền gốc và lãi cụ thể để khấu trừ số tiền lãi đã trả vượt quá mà đồng ý xác định toàn bộ số tiền 5.800.000.000 đồng là tiền gốc phải trả. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên là trái pháp luật nên khi xét xử Hội đồng xét xử điều chỉnh lại số tiền lãi cho đúng quy định của pháp luật dân sự về vay tài sản, phần lãi vượt quá không được Tòa án chấp nhận. Số tiền lãi được tính lại cụ thể như sau: số tiền gốc đã vay là 5.000.000.000 đồng, tiền lãi được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 20%/năm

(tương đương 1,67%/tháng) nên thời hạn vay 05 tháng thì tiền lãi phải trả là 417.500.000 đồng $\{(5.000.000.000 \text{ đồng} \times 5 \text{ tháng}) \times 1,67\% = 417.500.000 \text{ đồng}\}$. Tại phiên tòa ông S và ông T1 thừa nhận sau khi tính toán xong vào ngày 16/11/2021 thì ông T1 đã thanh toán 400.000.000 đồng tiền lãi. Vì vậy, số tiền lãi còn phải thanh toán của thời hạn vay 05 tháng mà ông S và ông T1 đã xác định là 17.500.000 đồng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho ông S thì cần buộc Công ty Đ có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền 5.017.500.000 đồng (trong đó tiền gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi 17.500.000 đồng).

[4.4] Quá trình tố tụng ông S và ông T1 đều thừa nhận, mặc dù hai bên không thỏa thuận lãi suất trong Văn bản thỏa thuận vay tiền nhưng thực tế có thỏa thuận miệng với nhau về việc tiếp tục duy trì lãi suất 4%/tháng nhưng không thông báo với Công ty Đ, đồng thời Công ty Đ không thừa nhận có sự thỏa thuận về lãi suất này. Nội dung Văn bản thỏa thuận vay tiền không có thỏa thuận về tiền lãi nên căn cứ vào khoản 1 Điều 470 Bộ luật Dân sự xác định đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi. Theo văn bản thỏa thuận vay tiền thì thời hạn vay là 05 tháng từ ngày 21/12/2021. Vì vậy, chỉ có căn cứ áp dụng lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự với mức lãi 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng; 0,0277%/ngày). Thời gian tính lãi bắt đầu từ ngày 22/6/2022 đến xét xử sơ thẩm ngày 19/6/2025 là 38 tháng 23 ngày với số tiền: 1.608.050.000 đồng. $\{(5.000.000.000 \text{ đồng} \times 38 \text{ tháng } 23 \text{ ngày}) \times 0,83\%\} = 1.608.050.000 \text{ đồng}$.

[4.5] Tổng số tiền gốc, lãi ông Nguyễn Quốc T1 và Công ty Đ phải trả cho ông Nguyễn Trung S là 5.017.500.000 đồng + 1.608.050.000 đồng = 6.625.550.000 đồng.

[5] Trong vụ án này Công ty Đ và ông Nguyễn Quốc T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nghĩa vụ phát sinh giữa hai bên trong trường hợp Tòa án buộc Công ty Đ phải có trách nhiệm liên đới cùng với ông T1 nên căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu các bên có tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là khu vực A, Thành phố Hồ Chí Minh) nhận thấy: Trên cùng một thửa đất số 3070 mà bà Đinh Thị Lệ C giám đốc Công ty Đ đã tiến hành giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trung S và ông Vũ Trọng P (có lập phiếu thu tiền với ông Nguyễn Trung S với số tiền 5.800.000.000 đồng; thừa nhận đã nhận số tiền thanh toán đợt 1 và đợt 2 của ông P với tổng số tiền 7.050.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng cho ông P, ông S bà C không cho các ông biết thông tin đất đã được ký hợp đồng chuyển nhượng cho người còn lại. Hành vi nêu trên của bà Đinh Thị Lệ C đã có dấu hiệu phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Đồng thời, Tòa án đã gửi Công văn số 147/TA-DS ngày 26/7/2023 và Công văn số 109/TA-DS ngày 10/11/2023 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đề nghị xem xét, xử lý theo thẩm quyền. Tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B có văn bản phúc đáp không có đủ căn cứ để trả lời yêu cầu của Tòa án về việc khởi tố hay không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng P và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung S và chấp nhận toàn bộ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với tổng số tiền là 5.000.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng và ông

S đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng. Ông Phát tự nguyện nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng ông P đã nộp. Ông S Tự nguyện nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng ông S đã nộp. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ không phải chịu

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng được chấp nhận và liên đới cùng với ông Nguyễn Quốc T1 chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Nguyễn Trung S. Ông Vũ Trọng P phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ.

Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 180, 228, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Điều 49, 76 và Điều 78 Luật Nhà ở

Các Điều 116, 117, 119, 124, 129, 131, 357, 370, 407, 466, 468, 470, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 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. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” năm 2021 đã ký giữa ông Vũ Trọng P với Công ty cổ phần Đ là hợp pháp.

2. Ông Vũ Trọng P được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 147,5m² thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CĐ263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016. Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà ở riêng lẻ loại một tầng, diện tích xây dựng là 126,7m². (Có bản vẽ kèm theo).

3. Ông Vũ Trọng P có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần Đ số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Nguyễn Trung S và Công ty cổ phần Đ bị vô hiệu.

5. Buộc Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Quốc T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trung S số tiền 6.625.550.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). [Trong đó tiền gốc 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) và tiền lãi 1.625.550.000 đồng (một sáu trăm hai mươi lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)].

Lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên số tiền gốc 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Ông Nguyễn Trung S có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CĐ 263666, sổ vào sổ cấp GCN: CT14507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2016.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu số tiền 114.651.715 đồng (một trăm mười bốn triệu sáu trăm năm mươi một nghìn bảy trăm mười lăm đồng).

- Ông Vũ Trọng P phải chịu số tiền 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006081 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông Vũ Trọng P còn phải nộp 74.700.000đ (bảy mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Trung S phải không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung S số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006188 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

8. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với tổng số tiền là 5.000.000 đồng. Ông Vũ Trọng P đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng và ông Nguyễn Trung S đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Trọng P về việc nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng ông Vũ Trọng P đã nộp. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Trung S về việc nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng ông Nguyễn Trung S đã nộp. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ không phải chịu.

9. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM (01);
- VKSND khu vực 16, TP. HCM (01);
- THADS khu vực 16, TP. HCM (01);
- Các đương sự (07);
- Lưu :VT, hồ sơ vụ án (02).

Kiều Thị Uyên

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu :VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Kiều Thị Uyên

