TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG** Bản án số: 06/2024/DS-PT Ngày 08-01-2024 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi– Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 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 410/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 468/2023/QĐ-PT, ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; hiện nay đang chấp hành án tại trại giam T3.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Huy D, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ F, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số H, đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962; nơi cư trú: số H, đường số B, khu nhà ở TĐC C, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2020), có mặt.

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

3.1. Ông Bùi Đình N, sinh năm 1979; địa chỉ: số C, đường số C, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, đường số C, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Hà Thị L1, sinh năm 1985; địa chỉ: số H, đường số A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng C (nay là Văn phòng C); địa chỉ: thửa đất số 82 (Ô 82), lô G19, khu dân cư L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C (nay là Văn phòng C): Ông Trần Văn T1 – Trưởng Văn phòng C; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng C; địa chỉ: đường T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C: bà Nguyễn Thị Thanh T2 - Trưởng Văn phòng C; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Đỗ Huy D, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ F, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Người làm chứng: ông Hoàng Ngọc H1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn L, xã N, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ tạm trú: số C, đường số C, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 19/7/2019, bà T có vay tiền của ông Đại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay từ ngày 19/7/2019 đến ngày 19/9/2019, mục đích vay để kinh doanh. Cùng ngày bà T ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2 (trong đó 300m^2 đất ở) tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 cho bà Lê Thị Thanh n đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng, số công chứng 2743, quyển số: 07TP/CC-SCC.HĐGD ngày 19/7/2019; ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 26/8/2019, bà T vay thêm của ông Đại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Khoảng 02 tháng sau khi vay, bà T đã trả cho ông Đại số tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Ngày 23/11/2019, bà T vay thêm của ông Đại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Như vậy, tổng số tiền bà T vay của ông Đ là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng vay bà T trả tiền lãi cho ông Đ khoảng 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) bằng hình thức trả tiền mặt và chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (số tài khoản của vợ ông Đ là bà Hà Thị L1). Khi bà T trả tiền mặt trực tiếp cho ông Đ nhưng không làm giấy tờ.

Ngày 06/5/2020, bà T ký tên xác nhận nợ vay của ông Đại số tiền 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn trả nợ vay là ngày 19/5/2020. Bà T đưa cho ông Đại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 cho bà Lê Thị T. Trong hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020 thể hiện bà T đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên cho ông Đại từ ngày 19/7/2019.

Giấy cam kết ngày 18/5/2020 mà ông Đ cung cấp cho Tòa án là do bà T viết và ký tên xác nhận nội dung cam kết là đúng sự thật. Nội dung cam kết ngày 18/5/2020 bà T xác nhận có vay của ông Đại số tiền 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn thanh toán là ngày 19/5/2020. Bà T cam kết với ông Đ là xin gia hạn đến hết ngày 26/5/2020 nếu bà T không trả được số tiền 11.750.000.000 đồng cho ông Đ thì bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở) tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 cho bà Lê Thị T, giá chuyển nhượng 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) để cấn trừ nợ. Khi bà T viết cam kết này hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc.

Ngày 20/5/2020, ông Đ cập nhật biến động sang tên cho ông Đ. Ông Đ là

người quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Đến tháng 10/2020, bà T liên hệ ông Đại để mua lại đất thì bà T biết ông Đ đã ký chuyển nhượng cho ông Bùi Đình N vào ngày 11/9/2020.

Từ thời điểm bà T viết cam kết ngày 18/5/2020 đến nay, bà T không đóng tiền lãi cho ông Đ. Vào tháng 10 năm 2020, bà T đưa cho ông Đ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để bà T đặt cọc mua lại thửa đất. Bà T chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đ nhưng bà T không rõ là ngân hàng nào. Còn số tiền 50.000.000 đồng, bà T đưa trực tiếp vợ của ông Đ là bà Hà Thị L1. Ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Bùi Đình N nhưng ngày 08/10/2020 ông Đ lại nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho bà T.

Đối với số tiền 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy nợ thì bà T chưa trả cho ông Đ. Ông Đ trình bày đã nhận của bà T số tiền mà bà T chuyển qua tài khoản của ông Đ là 760.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T còn giao trực tiếp tiền cho ông Đ khoảng 1.680.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng), bà T không có tài liệu, chứng cứ, chứng minh việc giao nhận tiền.

Đối với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 25/11/2021 của Hội đồng định giá thì bà T thống nhất, bà T không có ý kiến gì về biên bản định giá. Bà T không yêu cầu đo đạc. Bà T yêu cầu sử dụng trích lục bản đồ địa chính ngày 30/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Giấy cam kết về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền mà bà T viết ngày 18/5/2020 mà bà T đã viết không có giá trị vì ông Đ đã sang tên cho ông Đ trước ngày 26/5/2020.

Do việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa bà T với ông Đ ký ngày 19/7/2019, số công chứng: 2743, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Đ và ông N (để ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất cho ông N, số giấy chứng nhận CX191569, số vào sổ CS20038, thửa đất số 248, tờ bản đồ 36, diện tích 19.758,7m^2) là vô hiệu; bà T đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà T sẽ trả lại số tiền mà bà T vay của ông Đ 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) và tiền lãi theo quy định là tính đến tháng 10/2020 là 1.687.500.000 đồng (một tỷ sáu trăm tám mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng số tiền 11.687.500.000 đồng (mười một tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) trừ đi số tiền lãi mà bà T đã trả lãi cho ông Đ 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và trừ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà ông Đ đã nhận của bà T. Số tiền còn lại bà T phải trả cho ông Đ 9.087.500.000 đồng (chín tỷ không trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), đề nghị Tòa án nhân dân huyện B kiến nghị Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX191569, số vào sổ CS20038, thửa đất số 248, tờ bản đồ 36, diện tích 19.758,7m^2 cấp cho ông N để cập nhật chính lý biến động lại thửa đất số 248, tờ bản đồ 36, diện tích 19.758,7m^2 cho bà T.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đăng Đ và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đăng Đ là bà Phạm Thị L thống nhất trình bày: Bà T là chủ sử dụng đất 19.758,7m^2 (trong có 300m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn 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: CQ 113452, vào sổ cấp GCN số: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 mang tên bà Lê Thị T.

Vào ngày 19/7/2019, do kẹt tiền làm ăn nên bà T vay của ông Đại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), thời hạn vay là 02 tháng (từ 19/7/2019 đến 19/9/2019), lãi suất vay bà T và ông Đ thỏa thuận là 2%/tháng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, khi nhận tiền bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương cùng ngày 19/7/2019. Hợp đồng được công chứng chứng nhận cùng ngày, số công chứng 2743. Hai bên thỏa thuận rằng nếu hết thời hạn vay mà bên vay không thanh toán thì hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, lúc đó sẽ bàn về giá chuyển nhượng.

Ngày 26/8/2019, bà T cần tiền làm ăn nên bà T hỏi ông Đ vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Khi nhận tiền bà T viết biên nhận cho ông Đ vào mặt sau hợp đồng vay tiền ngày 19/7/2019, có ông N làm chứng. Sau đó khoảng 02 tháng, bà T trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), khi nhận lại tiền ông Đại x trực tiếp vào mục vay thêm của hợp đồng vay.

Ngày 23/11/2019, bà T lại hỏi ông Đ vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) giống như lần trước, khi nhận tiền bà T ghi nhận tiền vay phía sau hợp đồng ngày 19/7/2019, lần này có ông Hoàng Ngọc H1 chứng kiến.

Như vậy, tính đến ngày 23/11/2019 bà T vay của ông Đại số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Trong quá trình vay, bà T có chuyển tiền lãi cho vợ ông Đ là Hà Thị L1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 với số tiền 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng) tính đến ngày 28/02/2020. Do mất khả năng chi trả cả nợ gốc và lãi nên ngày 06/5/2020 bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Đại diện tích đất 19.758,7m^2 (bao gồm 300m^2 đất ở đô thị và 19.458,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 36 tọa lạc thị trấn 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: CQ 113452, vào sổ cấp GCN số CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 mang tên bà T với giá thỏa thuận 600.000 đồng/m^2, giá trị chuyển

nhượng 11.855.220.000 đồng (mười một tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng), ông Đ thỏa thuận xin bớt 105.220.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) để làm giấy tờ thì bà T đồng ý và tính giá trị chuyển nhượng 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà T nhận thêm 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) và viết biên nhận cho ông Đ vào mẫu hợp đồng vay tiền, mặt sau thể hiện: "*bằng Hợp đồng này bên B đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho bên A từ ngày 19/7/2019*". Vì vậy, sau khi bà T đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông Đ đã tiến hành lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Mặc dù đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên nhưng khi nhận thêm 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), ký vào hợp đồng vay tiền ngày mới nhưng bà T vẫn nói rằng sẽ cố gắng thu xếp để trả lại số tiền vay và lãi cho ông Đ, ông Đ vẫn đồng ý cho bà T có cơ hội chuộc lại thửa đất.

Ngày 18/5/2020, bà T tự nguyện đến nhà ông Đ viết giấy cam kết về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn hy vọng thu xếp tiền và xin gia hạn đến ngày 26/5/2020 sẽ trả hết tiền cho ông Đ, nếu đến hết ngày 26/5/2020 mà bà T không thanh toán được thì chấp nhận chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Từ đó đến nay bà T chấm dứt hợp đồng vay mượn, không thanh toán tiền cho ông Đ nữa.

Ngày 20/5/2020, ông Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 113452 (vào sổ số CS15774). Ngày 11/9/ 2020 ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 248, tờ bản đồ 36 cho ông Bùi Đình N.

Như vậy, ban đầu quan hệ giao dịch giữa ông Đ và bà T là quan hệ vay mượn, nhưng sau đó bà T không còn khả năng thanh toán nên các bên đã thỏa thuận chuyển từ hợp đồng vay tài sản thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, trên tinh thần thỏa thuận, không bị ai ép buộc, tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bà T, tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao dịch đã hoàn thành, ông Đ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thực hiện quyền sử dụng đất của ông Đ. Do đó, ông Đ không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc nguyên đơn trình bày ngày 08/10/2020 ông Đ lại nhận tiền cọc của bà T là hoàn toàn không đúng sự thật.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình N trình bày:

Ông N và ông Đ là bạn bè quen biết. Còn bà Lê Thị T thì ông N không biết. Ngày 19/7/2019, ông N chứng kiến việc ông Đ cho bà Lê Thị T vay số tiền

8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), bà T đã nhận tiền của ông Đ và đã ký tên xác nhận vào hợp đồng vay tiền. Hợp đồng vay tiền được ký tại Văn phòng C. Khi vay tiền, bà T có thế chấp cho ông Đ thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở) tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019 cho bà Lê Thị T. Khi vay, giữa ông Đ và bà T thỏa thuận lãi suất như thế nào thì ông N không rõ. Ngày 26/8/2019, ông Đ cho bà T vay thêm 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Đến ngày 06/5/2020, bà T có viết hợp đồng xác định tổng số tiền bà T nợ ông Đ 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Ông N có ký chứng kiến việc xác nhận nợ là hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020 mà bà T ký xác nhận với ông Đ. Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2 tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019 cho bà T thì ông N có nghe ông Đ nói. Hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020, giữa bà T và ông Đ mà ông N ký làm chứng là để xác nhận bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất nêu trên với giá 11.750.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 11/9/2020, vợ chồng ông Đ và bà L1 ký chuyển nhượng cho ông N, giá chuyển nhượng 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng). Ông N đã thanh toán đủ tiền cho ông Đ và bà L1. Tuy nhiên, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất ghi 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đến ngày 02/10/2020, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 191569, số vào sổ CS20038. Tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N không đồng ý, vì ông N nhận chuyển nhượng đất của ông Đ là hợp pháp, được công chứng rõ ràng. Ông N không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H (vợ ông Bùi Đình N) trình bày: thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị L1 (vợ ông Nguyễn Đăng Đ) trình bày: bà T và ông Đ có mối quan hệ làm ăn qua lại với nhau. Từ năm 2019 đến ngày 28/02/2020, bà L1 có nhận tiền chuyển khoản của bà T với số tiền 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng). Số tiền này là bà T chuyển vào tài khoản của bà L1 (tài khoản 65010002449500 - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1) vì bà L1 và ông Đ là vợ chồng nên việc quản lý và định đoạt tài sản do vợ chồng cùng quyết định. Việc ông Đ cho bà T vay tiền và

ông Đ nhận chuyển nhượng đất của bà T thì bà L1 có nghe ông Đ nói lại.

Ông Đ là người kinh doanh đất nên ông Đ giao dịch với ai thì bà L1 không rõ. Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36 mà ông Đ nhận chuyển nhượng của bà T là tài sản chung của vợ chồng bà L1 và ông Đ. Sau khi cập nhật biến động ngày 20/5/2020 thì đến ngày 11/9/2020, ông Đ, bà L1 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Đình N với giá 12.000.000.000 đồng nhưng ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hiện nay, ông N là người quản lý, sử dụng đất. Bà T trình bày vào tháng 10/2020 bà T nói đưa cho bà L1 50.000.000 đồng để đặc cọc tiền đất là không đúng sự thật. Bà L1 đề nghị bà T cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà L1 nhận 50.000.000 đồng của bà T. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà L1 không đồng ý. Bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D trình bày: ngày 08/10/2020, ông D có chuyển tiền đặt cọc qua tài khoản của bà L1 với số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Số tiền này, là tài sản chung của ông D và bà T. Mục đích ông D chuyển tiền cho bà L1 vào ngày 08 10/2020 có nội dung đặt cọc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2 mà bà T đã chuyển nhượng cho ông Đ vào ngày 19/7/ 2019. Đối với số tiền tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) mà ông D đã chuyển cho bà L1 thì ông D yêu cầu cộng vào phần tiền lãi mà bà T phải trả cho ông Đ. Ông D không yêu cầu bà L1 trả lại số tiền này. Số tiền 920.000.000 đồng mà bà T đã đóng lãi chuyển khoản cho ông Đ, bà L1 là tiền của cá nhân bà T, không liên quan đến ông D. Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m^2, trong đó có 300m^2 đất ở tọa lạc thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 cho bà T là tài sản riêng của bà T. Ông D không có công sức đóng góp trong thửa đất. Ông D thống nhất như yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông Đ. Ông D không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của Văn phòng C trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2743 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2019 được Công chứng viên Lưu Sử Trọng N1 - Trưởng Văn phòng C chứng nhận ngày 19/7/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà T và bên nhận chuyển nhượng là ông Đ. Theo đó, bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.758,7m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

26/4/2019, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài các giấy tờ về nhân thân, tài sản trong hồ sơ công chứng có đầy đủ các giấy tờ cần thiết có liên quan như:

+ Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân của của bà Lê Thị T do Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương xác nhận số 110/UBND-XNTTHN ngày 17/5/2019. Nội dung xác nhận có chồng là ông Nguyễn Văn S đã ly hôn ngày 25/6/2014 theo bản án số 07/2014/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân huyện Bến Cát, Bình Dương, đến nay không đăng ký kết hôn với ai. Mục đích cấp giấy xác nhận để bổ sung hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Giấy xác nhận tình trạng bất động sản (đơn đề nghị về việc cung cấp thông tin đất đai) do bà Lê Thị Thanh l ngày 08/5/2019 mục đích xin xác nhận ghi trên đơn là lập hồ sơ để chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn L xác nhận ngày 08/5/2019.

+ Các giấy tờ kiểm tra thông tin ngăn chặn về đương sự và tài sản.

Văn phòng Công chứng Trần Văn T1 khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2743 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2019 được Công chứng viên Lưu Sử Trọng N1 là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đăng Đ đã tự nguyện yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đăng Đ đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng nên mới ghi rõ trong hợp đồng là "*Tôi đã đọc và đồng ý*" sau đó ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T, Văn phòng Công chứng Trần Văn T1 không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2743 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2019. Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân huyện B xem xét, giải quyết theo ý kiến của Văn phòng Công chứng Trần Văn T1 và theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Trần Văn T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp Văn phòng C trình bày:

Ngày 11/9/2020, tại trụ sở Văn phòng C, trong giờ làm việc, hai bên yêu cầu công chứng bao gồm bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Đ và bà Hà Thị L1, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Đình N, hai bên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452 (số vào sổ cấp GCN: CS15774) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/ 4/2019, đăng ký biến động thay đổi người sử dụng đất ngày 20/5/2020.

Tại thời điểm yêu cầu công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã nộp, xuất trình bản sao đầy đủ các giấy tờ về nhân thân, về giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản giao dịch theo quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật Công chứng, cụ thể như sau: phiếu yêu cầu công chứng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ113452 (số vào sổ cấp GCN: CS15774) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019, đơn đề nghị về việc cung cấp thông tin đất đai, trích lục bản đồ địa chính; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Đăng Đ và bà Hà Thị L1, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Bùi Đình N.

Văn phòng C đã tiếp nhận, kiểm tra, đối chiếu các giấy tờ do hai bên nộp tại Văn phòng Công chứng. Sau khi kiểm tra, đối chiếu bản sao mà hai bên xuất trình là phù hợp, đầy đủ với quy định của pháp luật nên Văn phòng C đã thụ lý, ghi vào sổ công chứng.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận của hai bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, các bên đã nộp, xuất trình bản sao đầy đủ các giấy tờ về nhân thân, về giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản giao dịch theo quy định của pháp luật, Văn phòng C đã soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, Văn phòng C đã cho các bên kiểm tra và đọc lại dự thảo hợp đồng. Tôi đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của các bên và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, các bên đều xác nhận nội dung dự thảo hợp đồng thể hiện đúng, chính xác toàn bộ ý chí của các bên, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của các bên và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Đăng Đ, bà Hà Thị L1 và ông Bùi Đình N đã ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng này.

Mặt khác, các bên cũng đã thể hiện rõ ý chí của mình vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất những nội dung và cam đoan sau đây:

- Bên chuyển nhượng cam đoan: những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật; thửa đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; việc giao kết hợp đồng này trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép; thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này.

- Bên nhận chuyển nhượng cam đoan: những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật; thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này. Việc giao kết hợp đồng này trên cơ sở tự do,

tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

Từ những căn cứ nêu trên và các quy định của pháp luật hiện hành, sau khi các bên xuất trình bản chính của các giấy tờ nêu trên theo quy định của pháp luật, Văn phòng C đã đối chiếu bản sao với bản chính các giấy tờ nêu trên. Sau đó, Văn phòng C đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4985, quyển số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020 theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi thực hiện thủ tục thanh toán phí công chứng theo quy định, Văn phòng C đã trả hồ sơ cho các bên.

Như vậy, quá trình tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4985, quyển số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020 do Văn phòng C thực hiện hoàn toàn tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Công chứng, Luật Dân sự và Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Văn phòng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng người làm hứng Hoàng Ngọc H1 trình bày: ngày 23/11/2019, ông H1 đến nhà ông Đại c thì thấy bà T đến vay tiền ông Đ. Khi ông Đ giao tiền 2.000.000.000 đồng cho bà T thì bà T ký biên nhận vào hợp đồng vay tiền cho ông Đ. Bà T và ông Đ nhờ ông H1 ký làm chứng. Do chứng kiến giao dịch giữa bà T và ông Đ là thật nên ông H1 ký tên làm chứng. Ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn ông Đ do bà Phạm Thị L là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình N giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H, bà Hà Thị L1, Văn phòng C (nay là Văn phòng C), Văn phòng C vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/ DS- ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đăng Đ về việc trả lại cho ông Đỗ Huy D số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2023 nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 02/5/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tung đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất tình tiết: Ngày 19/7/2019, bà T ký hợp đồng vay tiền với ông Đại đ vay số tiền 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay 2 tháng, có ông Bùi Đình N làm chứng. Để đảm bảo cho việc vay tiền bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 19/7/2019 đối với toàn bộ thửa đất số 248 với giá 100.000.000 đồng được Văn phòng C công chứng ngày 19/7/2019. Ngày 06/5/2020, bà T tiếp tục ký hợp đồng vay tiền 11.750.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/5/2020 đến ngày 19/5/2020, có ông Bùi Đình N làm chứng; hợp đồng vay có ghi cam kết chung: "*bằng hợp đồng này bên B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho bên A từ ngày 19/7/2019*"

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo che dấu giao dịch vay tiền nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay thời điểm ký kết, giao dịch vay tiền có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015:

"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.

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu."

Gần đến hạn của hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020, ngày 18/5/2020 bà T viết Giấy cam kết về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền (bản chính do bị đơn ông Đ cấp giữ) có nội dung: "*Tôi có vay số tiền: 11.750.000.000 (mười một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) đến thời hạn thanh toán là ngày 19/5/2020. Do điều kiện kinh tố và nhiều yếu tố khách quan, tôi chưa thanh toán được cho anh Đ đúng hạn cam kết. Nay tôi viết đơn này xin gia hạn đến 26/5/2020. Nếu đến ngày 26/5/2020, tôi không thể thanh toán được cho anh Đ thì tôi sẽ chấp nhận bán toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ...*"

Giấy cam kết ngày do bà T viết và được ông Đ cất giữ nên được xem là văn bản thỏa thuận giữa hai bên. Giao dịch vay tiền được bà T, ông Đại gia h đến

ngày 26/5/2020. Sau ngày 26/5/2020, bà T không trả nợ thì phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Khi chưa đến thời hạn của hợp đồng vay ngày 06/5/2020, ngày 18/5/2020 ông Đ nộp đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để sang tên cho ông Đ. Ngày 20/5/2020, ông Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật tên.

Như vậy, ông Đ đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020, Giấy cam kết về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020 nên giao dịch chuyển nhượng giả tạo chưa được chuyển tiếp sang giao dịch chuyển nhượng thực tế không như bản án sơ thẩm nhận định. Ông N là người nhận chuyển nhượng từ ông Đ, chứng kiến bà T vay tiền bằng hợp đồng chuyển nhượng nên không ngay tình.

Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 15/11/2022 (bút lục 452) thể hiện: "*bị can Lê Thị T khai dùng số tiền lừa đảo để mua thửa đất số 248 tờ bản đồ 36 tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương*". Tại Biên bản xác minh ngày 17/02/2023 (bút lục 485) thì bà Lê Thị T bị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử theo Bản án hình sự sơ thẩm số 03/2023/HS-ST ngày 10/01/2023 bị kháng cáo.

Nguyên đơn bà T dùng tiền lừa đảo để nhận chuyển nhượng thửa đất số 248 (thửa đang tranh chấp) nên việc giải quyết như bản án sơ thẩm thì không đảm bảo quyền lợi của hơn 102 bị hại trong việc đảm bảo điều kiện thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bà T dùng tiền lừa đảo của ai để nhận chuyển nhượng thửa đất 248, để đưa họ tham gia vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ, giữa ông Đ với ông N vô hiệu, giao dịch vay tiền giữa bà T với ông Đ có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay và hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên để đảm bảo 2 cấp xét xử cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình N, bà Bùi Thị H, bà Hà Thị L1, Văn phòng C, Văn phòng C và người làm chứng ông Hoàng Ngọc H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Đ được công chứng tại Văn phòng C, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Đ, bà Hà Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Đình N được Văn phòng C số công chứng 4985, quyển số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020, vì nguyên đơn cho rằng nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn để đảm bảo cho khoản vay. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn cho rằng nguyên đơn vay tiền của bị đơn nhưng để đảm bảo cho khoản vay thì nguyên đơn tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn trong trường hợp nguyên đơn không có khả năng trả nợ và thực tế nguyên đơn không có khả năng trả nợ nên làm giấy cam kết giao đất cho bị đơn. Do vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là bị đơn không chấp nhận.

Xét thấy;

Bà T là chủ sử dụng phần đất 19.758,7m^2 thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 36, tọa lạc thị trấn 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 CQ113452, số vào sổ cấp GCN: CS 15774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019.

Ngày 19/7/2019, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất nêu trên và được Văn phòng C công chứng, số công chứng 2743, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 19/7/2019. Ngày 20/5/2020 được cập nhật sang tên qua cho ông Đ.

Ngày 11/9/2020, vợ chồng ông Đ và bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Đình N và được Văn phòng C công chứng, số công chứng 4985, quyển số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 02/10/2020, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX191569, số vào sổ CS20038. Bà T lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ vì bà T vay số tiền 8.000.000.000 đồng, là để đảm nghĩa vụ trả nợ. Về mức lãi suất bà T, ông Đ không thống nhất về lãi suất, bà T cho rằng lãi suất 4%/tháng, ông Đ cho rằng 2%/tháng, bà T cho rằng đã trả lãi cho ông Đ đến ngày 28/02/2020 với số tiền khoảng 2.500.000.000 đồng (bao gồm số tiền 760.000.000 đồng) nhưng ông Đ không thừa nhận và bà T không đưa ra được chứng cứ việc thỏa thuận lãi 4%/tháng cũng như số tiền lãi 2.500.000.000 đồng đã trả cho ông Đ. Như vậy, mức lãi suất mà ông Đ cho bà T vay là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nếu theo mức lãi suất ông Đại thừa nhận 2% thì tính đến ngày 28/02/2020 số tiền bà T phải trả cho ông Đ 1.307.320.000 đồng. Tuy nhiên, bà T chỉ trả số tiền lãi 920.000.000 đồng nếu tính theo mức lãi suất 20%/năm quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tính

đến ngày 28/02/2020 số tiền bà T phải trả cho ông Đ 1.085.300.000 đồng. Như vậy, số tiền lãi bà T đã trả cho ông Đ vẫn còn thiếu 165.300.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 28/02/2020 thì giữa bà T và ông Đ thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 là để nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền ngày 19/7/2019 và ngày 23/11/2019.

Đến ngày 06/5/2020, bà T ký tiếp hợp đồng vay tiền với ông Đ. Theo nội dung hợp đồng vay tiền thể hiện bà T vay ông Đại số tiền 11.750.000.000 đồng và bà T giao cho ông Đại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX191569, số vào sổ CS20038 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 mang tên bà Lê Thị T (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ ngày 19/7/2019). Thời hạn vay từ ngày 06/5/2020 đến ngày 19/5/2020.

Bà T cho rằng hợp đồng vay tiền ngày 06/5/2020, bà T ký xác nhận nợ với ông Đ. Ông Đ và người đại diện hợp pháp của ông Đ cho rằng do bà T mất khả năng thanh toán nợ với ông Đ nên bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/7/2019 với giá chuyển nhượng 600.000 đồng/m^2, tổng giá trị 11.855.220.000 đồng, ông Đ xin bớt số tiền 105.220.000 đồng nên hai bên thống nhất số tiền còn lại 11.750.000.000 đồng.

Xét thấy, bà T cho rằng là ký xác nhận nợ cho ông Đ, tuy nhiên ông Đ xác định tính đến ngày 06/5/2020 bà T nợ ông Đại số tiền 10.000.000.000 đồng, bà T cho rằng đã mượn 11.750.000.000 nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh bà T có mượn thêm ông Đại số tiền 1.750.000.000 đồng. Mặt khác, chính trong hợp đồng vay tiền tại mục cam kết chung: bằng hợp đồng này bên B (bà T) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho bên A (ông Đ) từ ngày 19/7/2019. Bà T có ký tên điểm chỉ và ghi xác nhận *"tôi đã nhận đủ số tiền trên"*. Nếu xác nhận nợ thì không thể ghi *"tôi đã nhận đủ số tiền trên"*, điều này chứng minh lời trình bày của ông Đ là phù hợp vì nếu không có việc đưa tiền thì bà T không thể đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà T đã nhận đủ tiền và cam kết đồng ý chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay. Do đó có căn cứ xác định ngày 06/5/2020, ông Đ có đưa thêm cho bà T số tiền 1.750.000.000 đồng và tính đến ngày 06/5/2020 thì bà T nợ ông Đại số tiền 11.750.000.000 đồng (trong đó số tiền vay ngày 19/7/2019 là 8.000.000.000 đồng, số tiền vay ngày 23/11/2019 là 2.000.000.000 đồng và số tiền nhận thêm ngày 06/5/2020 là 1.750.000.000 đồng).

Theo cam kết lập ngày 06/5/2020 thì đến ngày 19/5/2020, bà T phải trả nợ, tuy nhiên, đến ngày 18/5/2020 bà T đã viết *"giấy cam kết về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền"*, theo nội dung bản cam kết thể hiện, bà T có vay của ông Đại số tiền 11.750.000.000 đồng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên không thể thanh toán đúng hạn nên bà T xin gia hạn đến ngày 26/5/2020 nếu bà T không thanh toán thì đồng ý bán cho ông Đ thửa số 248, tờ bản đồ số 36. Căn cứ bản cam kết thể hiện ý chí bà T chấm dứt việc vay tiền, đồng ý chuyển nhượng và coi như chấm dứt việc vay mượn. Do đó, có căn cứ xác định khi bà T viết Bản

cam kết chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 18/5/2020 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 giữa ông Đ và bà T đã chuyển hóa từ giao dịch vay đã trở thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà T khai tháng 10/2020 bà T đã đặt cọc cho ông Đại số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể ngày 08/10/2020 chuyển khoản 50.000.000 đồng vào tài khoản ông Đ và đưa tiền mặt 50.000.000 đồng cho bà L1. Tại chứng từ giao dịch thể hiện nội dung giao dịch chuyển tiền đặt cọc thửa đất 248, tờ bản đồ 36, điều này chứng minh bà T đã chuyển nhượng đất cho ông Đ nên mới có đặt cọc mua lại đất.

Bà T cho rằng, ông Đ đã đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 36 cho bà T nhưng ông Đ không thừa nhận mà bà T không đưa ra được chứng cứ, chứng minh. Chứng minh cho sự việc này thì ông Đ chuyển nhượng cho ông N vào ngày 11/9/2020, trong khi đến tháng 10/2020 bà T mới thỏa thuận với ông Đại đ nhận chuyển nhượng lại phần đất nên ý kiến của bà T là không có căn cứ.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà bà T cho rằng đã đưa cho bà L1 số tiền 50.000.000 đồng và ông D chuyển vào tài khoản của ông Đại số tiền 50.000.000 đồng, tuy nhiên, bà L1 không thừa nhận và bà T không có chứng cứ nên không có cơ sở để xác định bà L1 có nhận của bà T số tiền 50.000.000 đồng. Đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông D chuyển vào tài khoản của ông Đ, ông Đại đồng ý trả lại cho ông D.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Phần đất tranh chấp trước đây trong vụ án hình sự tại bản án hình sự số 03/HS-ST ngày 10/01/2023 không kê biên, không đưa vào để giải quyết trong vụ án hình sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0010255 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương do ông Đỗ Huy D nộp thay. Ông Đỗ Huy D phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0010244 ngày 16/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Dũng **Huỳnh Thị Thanh Tuyền** **Ngô Thị Bích Diệp**