

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 615/2024/DS-PT
Ngày 12-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản

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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 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 539/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân **thành phố T**, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 539/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Túy P, sinh năm 1961; địa chỉ: số A, tổ F, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Anh M, sinh năm 1991; địa chỉ: đường P, khối I, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum; địa chỉ liên hệ: số H,

đường B, thành phố K, tỉnh Kon Tum, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hoài Q – Luật sư của Công ty L2.20 – Chi nhánh Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Hà Phương D, sinh năm 1980, địa chỉ: tổ H, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Hà Phương D: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994; địa chỉ: Làng B, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: số F, đường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Kon Tum; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số B, đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh M1 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Chung Trần Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1978, địa chỉ: tổ H, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hoàng Lâm P1, sinh năm 1990, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Hoàng Trường P2, sinh năm 1997, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, tổ F, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Lê Thị Kim B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P trình bày:*

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nợ ngân hàng với số tiền lớn và bị bệnh nặng nên ngày 07/6/2013, bà Phạm Thị Túy P có hỏi vay tiền của bà Lê Thị Kim B. Bà B đồng ý cho bà P vay số tiền 382.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE578865 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị

Túy P để bảo đảm cho số tiền vay. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P nhận tiền, bà B và bà P lên ngân hàng để bà P làm thủ tục trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P làm tin.

Ngày 12/6/2013, bà B yêu cầu bà P viết giấy tay với nội dung vay số tiền là 500.000.000 đồng. Nội dung giấy vay tiền ghi rõ việc vay tiền được thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE578865 của thửa đất số 259 với diện tích là 117m². Sau khi bà P trả đủ tiền, bà B sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng trước đó.

Ngày 14/6/2013, bà B và bà P đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 theo đúng thỏa thuận tại Giấy vay tiền ngày 12/6/2013, vì cần tiền và nghĩ bà B là hàng xóm, tin tưởng nhau nên bà P đồng ý ký giấy và chịu các chi phí công chứng.

Ngày 25/11/2013, bà P đến trả cho bà B số tiền 284.000.000 đồng, bao gồm số tiền 200.000.000 đồng tiền gốc, 75.000.000 đồng tiền lãi từ tháng 7/2013 đến tháng 11/2013 và 9.000.000 tiền lãi cho tháng 12/2013, bà B làm giấy nhận tiền cho bà P số tiền 200.000.000 đồng tiền gốc. Trong giấy cũng ghi rõ bà B nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE578865 và bà P còn nợ lại số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 25/9/2014, bà B đến tính tiền lãi cho bà P với số tiền gốc lẫn lãi của số tiền 300.000.000 đồng từ ngày 25/11/2013 đến ngày 25/9/2014 là 430.000.000 đồng.

Vì bà P không đủ khả năng trả các khoản nợ (bao gồm nợ gốc và lãi) nên ngày 23/7/2015, bà B đã yêu cầu bà P viết giấy vay tiền với nội dung vay số tiền 600.000.000 đồng, bao gồm tiền gốc và lãi đã vay trước đó là 430.000.000 đồng cộng dồn với số tiền lãi phát sinh tính đến thời điểm ngày 23/7/2015 là 170.000.000 đồng. Nội dung giấy vay ghi rõ việc vay tiền được thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE578865 của thửa đất số 259 với diện tích là 117m², sau khi bà P trả đủ tiền bà B sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng trước đó.

Ngày 20/11/2015, bà P hỏi vay của bà B số tiền 350.000.000 đồng, bà B đồng ý nhưng cho rằng số tiền vay nhiều, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 không còn đủ đảm bảo cho số tiền vay nên yêu cầu bà P viết giấy vay và thế chấp toàn bộ diện tích đất 1.452m² thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường T, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/7/2012 cho bà B. Sau đó, bà P và bà B đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, bà P chỉ nhận số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 250.000.000 đồng là tiền lãi của các khoản vay trước đó và tiền huê hồng. Cùng ngày 20/11/2015, bà P viết giấy vay thêm số tiền 30.000.000 đồng, thực tế đây là tiền lãi tháng 11/2015 của các khoản vay trước đó.

Ngày 25/5/2016, bà P viết giấy vay thêm số tiền 220.000.000 đồng nhưng thực tế đây là tiền lãi của tổng các khoản vay trước đó tính đến ngày 25/5/2016 chứ bà P không nhận tiền vay.

Ngày 25/8/2016, bà P lại viết giấy vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, đây là tiền lãi của tổng các khoản vay nêu trên tính đến ngày 25/8/2016. Lần này, bà B cũng dùng cách thức tương tự như Giấy vay tiền ngày 12/6/2013, bà P hoàn toàn không nhận số tiền vay.

Ngày 25/01/2017, bà B yêu cầu bà P viết “Giấy vay tiền và thỏa thuận tài sản” với nội dung là bà P, bà B có thỏa thuận vay tiền và đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 495, tờ bản đồ số 04 (bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 để đảm bảo thu hồi nợ. Thời điểm này, tiền nợ gốc và lãi theo bà B tính tổng cộng là 1.950.000.000 đồng cho nên bà B, bà P thỏa thuận nội dung như sau: *“Bên A (bà P) vay của bên B (bà B) số tiền 1.950.000.000 đồng, lãi suất vay: 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Tuy nhiên quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bên A, bên A thực hiện việc giao chuyển nhượng để trả đủ tiền vay cho bên B. Trong thời hạn 06 tháng, bên A trả đủ tiền gốc và lãi thì bên B phải ra công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng và chuyển trả cho bên A 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”*

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06130 ngày 27/6/2016. Ngày 29/5/2018, bà Lê Thị Kim B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 cho bà Hà Phương D.

Nhận thấy, bà P vì khó khăn nên phải vay số tiền lớn nhưng việc bà P ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ để làm tin cho việc vay tiền, bà P không biết được mục đích cuối cùng của bà B là chiếm đoạt tài sản nêu trên. Ban đầu việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo để che đậy việc vay tiền, bà P không đạt được mục đích của việc ký hợp đồng này khi bà B đã có thủ đoạn gian dối để sang tên thửa đất của bà P nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác. Vì vậy, nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 có diện tích 117m² tọa lạc tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, 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 vào sổ CH01354 do Ủy ban nhân

dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, 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 vào sổ CH02246 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

3. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương giữa bà Lê Thị Kim B và bà Hà Phương D vô hiệu.

4. Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06130 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2016 cho bà Lê Thị Kim B để cấp lại cho bà Phạm Thị Túy P.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B; không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Phương D.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung. Thông nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

- Bị đơn bà Lê Thị Kim B và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

1. Ngày 20/11/2015, bà B và bà Phạm Thị Túy P lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2015 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Túy P, bà B đã tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2016. Đến năm 2018, bà B đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495 trên; hợp đồng được công chứng số 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2018 của Văn phòng Trần Thị Thanh M1 cho bà Hà Phương D. Bà Hà Phương D hiện là người thứ ba ngay tình nên có quyền sử

dụng hợp pháp đối với thửa đất số 495. Do đó, cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà Hà Phương D.

2. Ngày 05/6/2013, bà B và bà P lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 300m² đất tại thửa đất số 495 với giá 300.000.000 đồng, bà B đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho bà P. Tuy nhiên, sau đó việc mua bán không diễn ra do diện tích 300m² không đủ điều kiện tách thửa theo quy định; đến nay bà P chưa hoàn trả cho bà B số tiền này.

3. Ngày 07/6/2013, bà B lập hợp đồng đặt cọc với bà P để mua thửa đất số 259 với số tiền 382.000.000 đồng. Sau đó, bà P không đồng ý chuyển nhượng nữa nhưng đến nay chưa giải quyết hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định: bên bán không bán thì phạt một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

4. Từ năm 2013 đến năm 2017, bà P nhiều lần vay tiền của bà B, cụ thể:

+ Lần 01: Ngày 12/6/2013, vay số tiền 500.000.000 đồng, thế chấp bằng thửa đất số 259. Sau đó ngày 25/11/2013, bà P đã trả cho bà B số tiền 200.000.000 đồng, còn nợ số tiền 300.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng; ngày đến hạn trả nợ là ngày 12/12/2013.

+ Lần 02: Ngày 23/7/2015, vay số tiền 600.000.000 đồng, thế chấp bằng thửa đất số 259; thời hạn trả nợ là 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 23/01/2016.

+ Lần 03: Ngày 20/11/2015, vay số tiền 380.000.000 đồng, thế chấp bằng thửa đất số 495; thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 20/5/2016.

+ Lần 04: Ngày 25/5/2016, vay số tiền 220.000.000 đồng, thế chấp bằng thửa đất số 495; thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 25/11/2016.

+ Lần 05: Ngày 25/8/2016, vay số tiền 200.000.000 đồng.

+ Lần 06: Ngày 25/9/2016, vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thế chấp bằng 02 thửa đất.

+ Lần 07: Ngày 25/01/2017, vay số tiền 1.950.000.000 đồng, thế chấp bằng thửa đất số 259 và số 495, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 01%/tháng.

+ Lần 08: Ngày 30/3/2018, bà P vay số tiền 2.300.000.000 đồng. Lần vay này không có tài sản thế chấp, bà B đã khởi kiện bà P bằng vụ án khác. Tuy nhiên, sau đó Tòa án đã nhập chung vào vụ án này.

5. Cho đến nay bà P chưa giải quyết Hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/6/2013 đối với thửa đất số 495 và ngày 07/6/2013 đối với thửa đất số 259. Đồng thời, chưa trả toàn bộ số tiền nợ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 là vô hiệu. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu mà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B.

6. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2018 của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích đất 1.452m² giữa bà B với bà Hà Phương D: việc công chứng và chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định. Do đó, bà D là người thứ ba ngay tình nên cần công nhận hợp đồng và công nhận cho bà D được quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Vì vậy, bà B có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2018 của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích đất 1.452m² giữa bà B với bà Hà Phương D.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mà tuyên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà P phải hoàn trả cho bà B tiền gốc và lãi của các khoản vay đã thế chấp đối với thửa đất này, cụ thể:

+ Theo Giấy vay tiền ngày 20/11/2015 là 380.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 10%/năm: tính đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 21/5/2015 đến ngày 30/11/2023 = $380.000.000 \times 3.115 \times (10\%/365) = 324.301.370$ đồng.

+ Theo Giấy vay tiền ngày 25/5/2016 là 220.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 10%/năm: tính đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 26/11/2016 đến ngày 30/11/2023 = $220.000.000 \times 2.560 \times (10\%/365) = 154.301.370$ đồng.

2. Yêu cầu bà P hoàn trả số tiền đặt cọc đối với thửa đất số 259 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2013 là 382.000.000 đồng và tiền phạt cọc 382.000.000 đồng; hoàn trả tiền đặt cọc của thửa đất số 495 ngày 05/6/2013 là 150.000.000 đồng.

3. Buộc bà Phạm Thị Túy P hoàn trả cho bà B số tiền là: 7.100.671.000 đồng, trong đó:

+ Theo Giấy vay tiền ngày 12/6/2013 và ngày 25/11/2013 là 300.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 10%/năm: tính đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 13/12/2013 đến ngày 30/11/2023 = $300.000.000 \times (10\%/365) \times 3.639 = 299.095.890$ đồng.

+ Theo Giấy vay tiền ngày 23/7/2015 là 600.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 10%/năm: tính đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 24/01/2016 đến ngày 30/11/2023 = $2.867 \times (10\%/365) \times 600.000.000 = 471.287.671$ đồng.

+ Theo Giấy vay tiền ngày 25/8/2016 là 200.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 10%/năm: tính đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 26/02/2016 đến ngày 30/11/2023 = $2.834 \times (10\%/365) \times 200.000.000 = 155.287.671$ đồng.

+ Theo Giấy vay tiền ngày 25/9/2016 là 1.500.000.000 đồng.

+ Theo Giấy vay tiền và thỏa thuận tài sản ngày 25/01/2017 là 1.950.000.000 đồng; tiền lãi đối với số tiền 1.950.000.000 đồng từ ngày vay cho

đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 25/01/2017 đến ngày 30/11/2023:
 $(1\%/30) \times 2.500 \times 1.950.000.000 = 1.625.000.000$ đồng.

4. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Bồi thường tiền chênh lệch giá đối với thửa đất số 259, giá thị trường vào thời điểm tháng 02/2023 tạm tính 3.200.000.000 đồng, giá theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, chênh lệch giá 2.700.000.000 đồng. Cả hai bên đều có lỗi nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại tức bằng 1.350.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu là: 9.093.273.972 đồng (chín tỷ không trăm chín mươi ba triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng).

6. Yêu cầu bà P phải trả cho bà B theo Giấy vay tiền ngày 30/3/2018 là 2.300.000.000 đồng. Tiền lãi đối với số tiền 2.300.000.000 đồng từ ngày vay cho đến thời điểm xét xử, tạm tính từ ngày 30/3/2018 đến ngày 12/6/2024:
 $(20\%/365) \times 2.695 \times 2.300.000.000 = 2.855.780.822$ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Kim B rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là bồi thường tiền chênh lệch giá đối với thửa đất số 259, giá thị trường vào thời điểm tháng 02/2023 tạm tính 3.200.000.000 đồng, giá theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, chênh lệch giá 2.700.000.000 đồng. Cả hai bên đều có lỗi nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại tức bằng 1.350.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Kim B có ý kiến trình bày và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 3472, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 14/6/2013 giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn Phòng C2) công chứng ngày 20/11/2015 giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 công chứng ngày 29/5/2018 giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D là vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà P phải hoàn trả cho Lê Thị Kim B tiền gốc và lãi của các khoản vay đã thế chấp đối với 02 thửa đất số 495 và số 259, cụ thể:

Lần 01: Theo Giấy vay tiền ngày 12/6/2013 là 500.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 259. Sau đó ngày 25/11/2013, bà P đã trả cho bà B số tiền 200.000.000 đồng, còn nợ số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 12/12/2013); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ

ngày 12/6/2013 đến ngày 31/12/2016) là 144.024.658 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 590.983.562 đồng.

Lần 02: Theo Giấy vay tiền ngày 23/7/2015 là 600.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 259, thời hạn trả nợ là 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 23/01/2016); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ ngày 23/7/2015 đến ngày 31/12/2016) là 116.950.685 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 893.917.808 đồng.

Lần 03: Theo Giấy vay tiền ngày 20/11/2015 là 380.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 495, thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 20/5/2016); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ ngày 20/11/2015 đến ngày 31/12/2016) là 55.203.014 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 566.147.945 đồng.

Lần 04: Theo Giấy vay ngày 25/5/2016 là 220.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 495, thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 25/11/2016); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ ngày 25/5/2016 đến ngày 31/12/2016) là 17.901.370 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 327.769.863 đồng.

Lần 05: Theo Giấy vay tiền ngày 25/8/2016 là 200.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 259); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ ngày 25/8/2016 đến ngày 31/12/2016) là 10.947.945 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 297.972.603 đồng.

Lần 06: Theo Giấy vay tiền ngày 25/9/2016 là 1.500.000.000 đồng (thế chấp bằng 02 thửa đất số 259 và số 495); tiền lãi chậm trả 13,5%/năm (tính từ ngày 25/9/2016 đến ngày 31/12/2016) là 53.815.068 đồng; tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 234.794.521 đồng.

Lần 07: Theo Giấy vay tiền và thỏa thuận tài sản ngày 25/01/2017 là 1.950.000.000 đồng (thế chấp bằng thửa đất số 259 và 495, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 01%/tháng); tiền lãi 01%/tháng tính từ ngày 25/01/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014 là 1.727.753.425 đồng.

Lần 08: Theo Giấy vay tiền ngày 30/3/2018 là 2.300.000.000 đồng (không có tài sản thế chấp, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 03%/tháng); tiền lãi chậm trả 20%/năm (tính từ ngày 30/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2014) là 2.855.780.822 đồng.

- Yêu cầu bà P hoàn trả số tiền đặt cọc đối với thửa đất số 259 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2013 là 382.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 382.000.000 đồng; hoàn trả tiền đặt cọc của thửa đất số 495 ngày 05/6/2013 là 150.000.000 đồng.

Như vậy, bà Phạm Thị Túy P có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim B tiền nợ gốc 7.450.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả 9.751.938.630 đồng; tiền đặt cọc và

phạt cọc 914.000.000 đồng. Tổng số tiền là: 18.115.938.630 đồng (mười tám tỷ một trăm mười lăm triệu chín trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi đồng).

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 02/12/2022 của bà Hà Phương D; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Hà Phương D và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 29/3/2018, bà D ký hợp đồng đặt cọc với bà B để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.452m² thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá trị đất nhận chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bà D đã thanh toán cho bà B tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 29/5/2018, bà D và bà B tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 495 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2018. Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà D đã thanh toán cho bà B số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Như vậy, bà D đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà B là 3.900.000.000 (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Bà B đã bàn giao đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06130 ngày 27/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Kim B cho bà D. Việc bà D nhận chuyển nhượng đất của bà B là ngay tình, thời điểm nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp gì. Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D và bà B vô hiệu.

Vì vậy, bà D có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu thì bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà D và bà B sẽ tự giải quyết với nhau về số tiền mua bán đất giữa hai bên.

Ngày 01/7/2024, bà Hà Phương D nộp đơn xin rút yêu cầu độc lập nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259, 495, cùng tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D đã được Văn phòng C2 công chứng ngày 14/6/2013, ngày 20/11/2015 và ngày 29/5/2018 đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo

quy định của pháp luật. Do bận công việc, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C Trần Minh T trình bày:

Ông T là chồng bà B, thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bị đơn, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S là chồng bà D, thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu độc lập của bà D. Do bận công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Lâm P1, ông Nguyễn Hoàng Trường P2 và ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3 thống nhất trình bày:

Ông P1, ông P2 và ông P3 là con ruột của bà P, các ông không biết gì về việc vay tiền hay chuyển nhượng quyền sử dụng các đất thửa đất số 259 và số 495 giữa bà P với bà B. Các ông hiện đang sinh sống trên thửa đất số 259 ổn định, không ai tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông thống nhất và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc, các ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16/02/2022, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị Kim B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 có diện tích 117m² tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), 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 vào sổ CH01354 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P.

2.2. Buộc bà Lê Thị Kim B phải trả cho bà Phạm Thị Túy P số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và tiền lãi bao gồm các khoản sau: Tiền gốc: 118.000.000 đồng; tiền lãi: 103.955.538 đồng; tổng cộng là: 221.955.538 đồng (hai trăm hai mươi một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi tám đồng).

2.3. Ghi nhận tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Kim B về việc thanh toán cho nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P giá trị nhà cấp 3 có diện tích 111m², bao gồm: giá trị nhà: 372.960.000 đồng; giá trị cây trồng: 29.150.000 đồng; tổng cộng là 402.110.000 đồng (bốn trăm lẻ hai triệu một trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Sau khi bà B thanh toán xong, bà Lê Thị Kim B được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 với diện tích nêu trên và được sở hữu toàn bộ cây trồng có trên đất gồm: 42 cây chuối, 09 cây măng cụt, 02 cây đu đủ, 01 cây lông mót, 02 cây ổi (có sơ đồ kèm theo).

Bà Phạm Thị Túy P được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời lưu cư bà P có trách nhiệm giao căn nhà có diện tích 111m² (trong đó 33,6m² thuộc thửa đất số 495; 77,4m² thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04) và diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 117,5m² thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Kim B.

2.4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), 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 BK 612568, số vào sổ CH 02246 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P.

2.5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với số tiền 360.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2022/DS-PT ngày 25/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P.

2. Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DSST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật là:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với số tiền 360.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Hà Phương D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 với diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị Kim B như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 có diện tích 117m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, 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 vào sổ CH01354 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, 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 BK 612568, số vào sổ CH02246 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số

04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443820, số vào sổ CS06130 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2016 cho bà Lê Thị Kim B để cấp lại cho bà Phạm Thị Túy P.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P như sau:

Buộc bà Phạm Thị Túy P có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim B các khoản tiền: Tiền gốc: 2.300.000.000 đồng; tiền lãi: 2.855.780.822 đồng; tổng cộng là: 5.155.780.822 đồng (năm tỷ một trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi hai đồng).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B về việc buộc nguyên đơn bà Phạm Thị T1 P trả các khoản tiền vay và tiền lãi 12.046.157.808 đồng (mười hai tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu một trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm linh tám đồng); tiền cọc 532.0000.000 đồng (năm trăm ba mươi hai triệu đồng) và tiền phạt cọc 382.000.000 đồng (ba trăm tám mươi hai triệu đồng).

6. Bà Phạm Thị Túy P có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký, cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2024, bị đơn bà Lê Thị Kim B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Kim B và người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà B là ông Vũ Anh M xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu phản tố của bà B. Các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm thì bị đơn bà Bằng K kháng cáo.

Bị đơn bà Lê Thị Kim B; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà B là ông Vũ Anh M và nguyên đơn bà P đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà B. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Bà Nguyễn Thị Túy P4 có nghĩa vụ thanh toán (bao gồm tất cả các khoản vay và lãi suất) cho bà Lê Thị Kim B với tổng số tiền là 5.500.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn trình bày: Do các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án đối với phần kháng cáo, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đối với phần đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Sau khi nghiên cứu 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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), ông Chung Trần Minh T, ông Nguyễn Hoàng Lâm P1 ông Nguyễn Hoàng Trường P2, ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Phương D là ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng ông Chung Trần Minh T, ông Nguyễn Văn S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Lê Thị Kim B, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà B là ông Vũ Anh M xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà B tại phần quyết định số 4, 5 của bản án sơ thẩm. Đối với các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm thì bị đơn bà Bằng K kháng cáo, các đương sự còn lại trong vụ án không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Kim B, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà B là ông Vũ Anh M và nguyên đơn bà P4 đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà B như sau: Bà Nguyễn Thị Túy P4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Kim B tổng số tiền là 5.500.000.000 đồng (bao gồm tất cả các khoản vay, lãi suất).

[4] Xét, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự đối với yêu cầu phản tố của bà B.

[5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà B là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147, 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. Tuy nhiên, nguyên đơn bà P4 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[9] 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 Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 123, 124, 130, 357, 408, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013.

- 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim B.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Kim B và bà Nguyễn Thị Túy P4 như sau:

Bà Nguyễn Thị Túy P4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Kim B tổng số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2.2. Án phí sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Túy P4 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Lê Thị Kim B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tổng số tiền 133.566.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007542 ngày 06 tháng 4 năm 2023 (với số tiền 57.754.000 đồng do ông C Trần Minh T nộp thay); số AA/2021/0006594 ngày 19 tháng 12 năm 2022 (với số tiền 60.712.000 đồng); số AA/2016/0038208 ngày 06 tháng 7 năm 2020 (với số tiền 6.100.000 đồng do ông Bùi Nguyên T2 nộp thay) và số AA/2016/0037968 ngày 18 tháng 5 năm 2020 (với số tiền 9.000.000.000 đồng do ông Lê Nguyễn Khải H1 nộp thay) của

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim B số tiền 133.266.000 đồng (một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực pháp luật như sau:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

3.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Hà Phương D về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị Kim B như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 có diện tích 117m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, 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 vào sổ CH01354 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P với bà Lê Thị Kim B ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, 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 BK 612568, số vào sổ CH02246 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B với bà Hà Phương D ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.452m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 443820, số vào sổ CS06130 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2016 cho bà Lê Thị Kim B để cấp lại cho bà Phạm Thị Túy P.

3.4. Bà Phạm Thị Túy P có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký, cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3.5. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P phải chịu số tiền 8.420.000 đồng (tám triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bị đơn bà Lê Thị Kim B phải chịu số tiền 7.981.000 đồng (bảy triệu chín trăm tám mươi một nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

3.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Túy P số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014007 ngày 28 tháng 5 năm 2018 (với số tiền 300.000 đồng) và số AA/2016/0014238 ngày 26 tháng 7 năm 2018 (với số tiền 300.000 đồng do ông Phạm Châu T3) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho bà Hà Phương D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007569 ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000243 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết