

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 216/2022/DS-PT

Ngày 03-10-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất; tranh chấp
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: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

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

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

Trong ngày 03 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2021/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 24/2022/TB-TA ngày 05/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V; địa chỉ: số 33, đường C1, khu phố 4, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Đình H1, sinh năm 1982; địa chỉ: số 1107, đường Phan Văn T2, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 06/01/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Phúc T3, sinh năm 1958; địa chỉ: số 4Bis, đường C1, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Lê Thị Kim C2, sinh năm 1961; địa chỉ: số nhà 142, đường Bùi Thị X, phường Phạm Ngũ L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2020); vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Anh T4, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố 7, phường U, thị xã T5, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số 600, đường Phạm Ngọc T6, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020); có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Phúc T3: Luật sư Nguyễn Phước L - Công ty Luật TNHH MTV C3, thuộc Đoàn L1 tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Phòng C4 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đại lộ B, phường P3 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương N - Trưởng phòng; là người đại diện theo pháp luật; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2. Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường Thích Quảng Đ, phường C4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ Thị H2 - Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020); có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Mỹ L1, sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà 18, đường Phú Hòa, Phường R, quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Ngô Thị Bé B1, sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà 2/1A, Quốc lộ 1A, tổ 4, khu phố 1, phường T9, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú tại: số nhà 33, đường C1, khu phố 4, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3; địa chỉ: số 33/51, đường C1, khu phố 3, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H3, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà 116, Y, tổ 5, khu phố 1, phường H4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bé B1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V trình bày:

Ngày 17 tháng 3 năm 2010, tại trụ sở Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 (sau đây được gọi tắt là Công ty T10), hiện nay đã đổi tên là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V (được gọi tắt là Công ty V), ông Nguyễn Phi L (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc) là người đại diện theo pháp luật của Công ty cùng lập Biên bản thỏa thuận vay tiền với ông Phạm Phúc T3. Theo đó, ông Phạm Phúc T3 đồng ý cho Công ty T10 vay 30.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Nhưng thực chất ông T3 mới đưa cho Công ty T10 số tiền 15.000.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của bà Ngô Thị Bé B1 và bà Nguyễn Thị V1. Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty T10 đã thế chấp cho ông T3 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty T10.

Do biết Công ty T10 cần vay tiền để hoạt động kinh doanh nên ông T3 đã ép ông Nguyễn Phi L và vợ là bà Ngô Thị Bé B1 phải sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 thì ông T3 mới cho vay tiền. Do đó, ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 đã phải đồng ý sang tên cho ông T3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng pháp của Công ty T10, nhằm mục đích thế chấp để vay tiền. Ngày 19/4/2012, ông T3 đã được Cơ quan U thành phố T1, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01140), đất thuộc thửa số 05, tờ bản đồ 46, với diện tích 4.600m² mang tên ông Phạm Phúc T3. Công ty V xác định, đây thực chất chỉ là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch khác, vì toàn bộ tài sản trên đất cho đến nay gồm những khách sạn lớn vẫn thuộc quyền sở hữu và kinh doanh của Công ty V.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền đã được thể hiện rõ trong “Biên bản thỏa thuận vay tiền” là sau 06 tháng khi Công ty T10 trả lại tiền vay cho ông T3, thì ông T3 có nghĩa vụ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho Công ty T10. Nhưng cho đến nay việc trả nợ của Công ty T10 đối với ông T3 và việc trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty T10 (nay là Công ty V) vẫn không thể thực hiện được là do phía ông T3 mới cho vay 15.000.000.000 đồng nhưng lại đòi Công ty V phải trả cho ông T3 số tiền 30.000.000.000 đồng, do đó Công ty V không đồng ý.

Nay Công ty V yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T10 và ông Phạm Phúc T3 lập ngày 19/3/2010 tại Phòng C4 tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo;

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Phúc T3 để điều chỉnh lại tên người có quyền sử dụng đất là Công ty V;

- Công ty V sẽ có trách nhiệm trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền 15.000.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng Nhà nước quy định.

Đối với yêu cầu phân tố của phía bị đơn yêu cầu Công ty V trả số tiền tạm tính đến ngày 24/6/2020 là 46.306.000.000 đồng (trong đó có 27.400.000.000 đồng theo biên nhận vay tiền do bà Ngô Thị Bé B1 ký ngày 23/3/2012) và số

tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 24/10/2012 đến ngày 24/6/2020 (92 tháng) là: 18.906.000.000 đồng) thì Công ty V đồng ý trả tiền, không đồng ý sang nhượng tài sản gắn liền với đất cho ông T3.

Theo đơn phản tố ngày 23 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Phúc T3 trình bày:

Ngày 17 tháng 3 năm 2010, ông Phạm Phúc T3 thỏa thuận cho Công ty T10 vay số tiền là 30.000.000.000 đồng; lãi suất 4%/tháng; thời hạn vay 03 tháng, cho gia hạn thêm 03 tháng (tổng cộng là 06 tháng). Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông T3 yêu cầu Công ty T10 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.600m², thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 46, tại phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; đồng thời các bên thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng ông T3 không được đăng bộ (đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nếu ông T3 đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật; sau 06 tháng thì ông T3 mới được đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.600m² trên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2010, sau khi họp hội đồng thành viên Công ty T10 thì ông Nguyễn Phi L - đại diện theo pháp luật của Công ty T10 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 tại Phòng C4 tỉnh Bình Dương. Khi hợp đồng được công chứng thì ông T3 đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mang tên Công ty T10, đồng thời giao đủ số tiền 30.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1, khi giao nhận tiền thì ông Nguyễn Phi L - đại diện Công ty T10 ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 30.000.000.000 đồng và có đóng dấu của Công ty T10.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Công ty T10 không trả lãi cho ông T3, luôn cho rằng khó khăn và nói khi nào hết hạn vay thì trả gốc và lãi luôn. Tuy nhiên, hết thời hạn 06 tháng theo thỏa thuận, Công ty T10 vẫn không thực hiện việc trả tiền gốc và lãi cho ông T3. Nhiều lần ông T3 yêu cầu trả tiền nhưng đại diện Công ty T10 là bà Ngô Thị Bé B1 và ông Nguyễn Phi L nói chờ chuyển nhượng khách sạn sẽ trả tiền cho ông T3. Cho đến năm 2012 thì bà Bé B1 và ông Phi Long nói cần khoảng 25.000.000.000 đồng để hoàn công công trình trên đất, sau khi hoàn công sẽ bán khách sạn và trả tiền đã vay cho ông T3. Vì vậy, ông T3 và bà Ngô Thị Bé B1, ông Nguyễn Phi L thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông T3 với giá 30.000.000.000 đồng (riêng phần lãi từ năm 2010 đến năm 2012 thì không đề cập đến nữa); bà Ngô Thị Bé B1 và ông Nguyễn Phi L có trách nhiệm làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất có diện tích 4.600m² trên từ Công ty T10 sang cho ông T3 theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 3 năm 2010 đã ký; ông T3 sẽ cho Công ty T10 mượn thêm 27.400.000.000 đồng để Công ty T10 làm thủ tục hoàn công, khi nào hoàn công xong thì làm thủ tục chuyển nhượng công trình có trên đất cho ông T3 đúng với giá ông T3 cho mượn thêm là 27.400.000.000 đồng.

Vào ngày 23 tháng 03 năm 2012, ông T3 có đưa thêm cho bà Ngô Thị Bé B1 số tiền 27.400.000.000 đồng đúng như các bên đã thỏa thuận. Sau khi nhận thêm tiền của ông T3 thì Công ty T10 đã xuất hóa đơn GTGT và toàn bộ thủ tục sang tên thửa đất từ tên Công ty T10 sang cho ông T3. Việc thực hiện các thủ tục tách sổ đất được bà Ngô Thị Bé B1 đại diện Công ty T10 thực hiện. Ngày 19/4/2012, ông Phạm Phúc T3 được Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T3 nhiều lần yêu cầu Công ty T10 bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng, nhưng ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 luôn nói là chờ hoàn công xong thì sẽ chuyển nhượng luôn phần công trình là nhà kho và khách sạn trên đất rồi bàn giao diện tích đất và tài sản gắn liền với đất luôn. Sự việc cứ kéo dài cho đến năm 2014 thì Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương mời ông T3 lên để làm việc liên quan đến số tiền Công ty T10 thiếu của bà Huỳnh Thị Mỹ L1. Lúc này ông T3 mới biết là Công ty T10 do ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 đại diện đã không trung thực, vì năm 2009 Công ty T10 đã được cấp giấy chứng nhận công trình trên đất nhưng ông Nguyễn Phi L, bà Ngô Thị Bé B1 lại giao cho bà L1 giữ để vay tiền của bà Mỹ L1 nhưng luôn nói với ông T3 là chưa hoàn công được. Sau khi biết được sự việc trên, nhiều lần ông T3 yêu cầu ông L2, bà Bé B1 giải quyết dứt điểm với bà Mỹ L1, lấy giấy chứng nhận sở hữu công trình về để chuyển nhượng cho ông T3 như thỏa thuận khi vay thêm số tiền 27.400.000.000 đồng, nhưng ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 cứ dây dưa không chịu thanh toán cho bà Mỹ L1. Do đó, ông T3 phải chờ Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương giải quyết dứt điểm với bà Mỹ L1 để ông T3 nhận đất và thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất, nhưng đến nay Chi cục T11 thành phố T1 vẫn chưa giải quyết xong. Mặc dù, từ năm 2014 cho đến nay nhiều lần Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương làm việc nhưng ông T3 không đồng ý kê biên diện tích đất của mình, cho đến năm 2019 vì đã quá mệt mỏi nên phía ông T3 đã đồng ý cho kê biên với yêu cầu khi phát mãi tài sản để thi hành án cho bà Mỹ L1 thì phải ưu tiên trả cho ông T3 giá trị quyền sử dụng đất của ông T3, nhưng khi ông T3 đồng ý và Thi hành án đang chuẩn bị thủ tục thì Công ty V lại khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông T3. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của Công ty V, ông T3 không đồng ý vì chính người của Công ty T10 (nay là Công ty V) tự làm thủ tục cho ông T3 để ông T3 được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, ông T3 có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Công ty T10 (nay là Công ty V) phải thực hiện việc chuyển nhượng công trình gắn liền với đất là 01 nhà kho và 01 khách sạn 07 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình có số hồ sơ gốc 163/CN-SHCT do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009 cho ông T3, với giá như đã thỏa thuận là 27.400.000.000 đồng.

- Trường hợp Công ty V không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết ngày 23/3/2012 thì ông T3 đồng ý trả cho Công ty V giá trị công trình gắn

liên với diện tích đất của ông T3 và đồng thời yêu cầu V trả cho ông T3 số tiền đã vay 27.400.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 24/10/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm, với lãi suất là 9%/12 tháng.

Tại Công văn số 62/STP-PCC1 ngày 25 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4 tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị Phương N trình bày:

Ngày 19 tháng 3 năm 2010, ông Nguyễn Phi L - đại diện Công ty T10 yêu cầu Công chứng viên Phòng C4 tỉnh Bình Dương chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường P1, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương, có diện tích là 4.600m², thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 46, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ103595 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00446...QSĐĐ/H) do Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/3/2004 (đăng ký biến động ngày 03/5/2006 và ngày 31/8/2009).

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên Phòng C4 đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương do người đại diện hợp pháp là bà Hồ Thị Hương trình bày:

Ngày 18 tháng 10 năm 2013, Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương nhận được đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành là bà Huỳnh Thị Mỹ L1, đối với người phải thi hành là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 111/2013/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Ngày 22 tháng 10 năm 2013, Chi cục trưởng Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định thi hành án số 371/QĐ-CCTHA để cho thi hành đối với Công ty T10 (nay là Công ty V) có trách nhiệm trả cho bà Mỹ L1 19.473.577.350 đồng và lãi chậm thi hành án.

Quá trình xác minh điều kiện thi hành án, được biết Công ty T10 (nay là Công ty V) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 7471825753 (Hồ sơ gốc số 163/CN-SHCT) do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009, Công trình này gắn liền với quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Phúc T3 có nguồn gốc là do Công ty T10 chuyển nhượng cho ông T3 vào năm 2012.

Quá trình tổ chức Thi hành án, Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã mời ông T3 đến làm việc, để ghi nhận ý kiến của ông T3 có đồng ý cho cơ quan Thi hành án kê biên quyền sử dụng đất của ông T3 theo quy định tại Điều

95 của Luật Thi hành án, đến ngày 06/8/2019 người đại diện hợp pháp của ông T3 là bà Lê Thị Kim C2 đã đồng ý cho kê biên quyền sử dụng đất để thi hành án nhưng khi kê biên, phát mãi xong thì Cơ quan Thi hành án phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T3. Ngày 19/3/2020, Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 26/QĐ-CCTHADS; tuy nhiên ngày 01/6/2020, bà Chính không đồng ý cho cơ quan thi hành án kê biên quyền sử dụng đất vì quyền sử dụng đất nói trên vì đang bị Công ty V khởi kiện tranh chấp. Đến ngày 04/6/2020, Chi cục Thi hành dân sự thành phố T1 ban hành Quyết định số 130/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi toàn bộ quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 26/QĐ-CCTHADS ngày 19/3/2020 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T1.

Hiện nay, Chi cục T11 thành phố T1 vẫn đang tiến hành thi hành cho bà Mỹ L1 theo yêu cầu. Cụ thể, do giữa Công ty V và Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 ký hợp đồng cho thuê khách sạn số 001/2019/HĐTKS với giá là 250.000.000 đồng/tháng, nên từ tháng 7/2020 thì sau khi Công ty H4 trả cho Công ty V thì Công ty V trích ra 100.000.000 đồng để thi hành khoản tiền thi hành cho bà Mỹ L1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L1 trình bày:

Ngày 02 tháng 10 năm 2013, Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 111/2013/QĐST-DS, theo Quyết định này thì Công ty T10 (nay là Công ty V) có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ L1 số tiền 19.473.577.350 đồng, đồng thời Quyết định còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án. Ngày 18 tháng 10 năm 2013, bà Mỹ L1 đã yêu cầu thi hành án, tuy nhiên cho tới nay vẫn chưa thi hành xong.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Phúc T3 thì bà Mỹ L1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 7 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bé B1 trình bày:

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2010, tại trụ sở Công ty T10 (hiện nay đã đổi tên là Công ty V), ông Nguyễn Phi L chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty T10 cùng lập Biên bản thỏa thuận vay tiền với ông Phạm Phúc T3.

Theo đó ông T3 đồng ý cho Công ty T10 vay số tiền 30.000.000.000 đồng, với lãi suất 4%/tháng. Nhưng thực chất ông T3 mới đưa cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 số tiền 15.000.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của bà Ngô Thị Bé B1 và bà Nguyễn Thị V1.

Để đảm bảo cho khoản vay này, Công ty T10 đã thế chấp cho ông T3 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty T10 (do ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 là chủ sở hữu của Công ty).

Do biết Công ty T10 cần vay tiền để hoạt động, ông T3 đã ép ông Nguyễn Phi L và bà Bé B1 phải sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, thì ông T3 mới cho vay tiền. Do đó ông L2 và bà Bé B1 đã phải đồng ý sang tên cho ông T3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty T10, để nhằm mục đích thế chấp để vay tiền. Sau đó ông T3 đã được Cơ quan U thành phố T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01140), thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 46, với diện tích 4.600m² vào ngày 19/4/2012 mang tên ông Phạm Phúc T3. Nhưng đây thực chất chỉ là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản.

Việc sang nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền đã được thể hiện rõ trong Biên bản thỏa thuận vay tiền, là sau 6 tháng khi Công ty T10 trả lại tiền vay cho ông T3, thì ông T3 có nghĩa vụ sang lại quyền sử dụng đất cho Công ty T10. Nhưng, cho đến nay việc trả nợ của Công ty T10 đối với ông T3 và việc trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty V vẫn không thể thực hiện được là do phía ông T3 mới cho vay 15.000.000.000 đồng, nhưng lại đòi Công ty V phải trả cho ông T3 số tiền 30.000.000.000 đồng, do đó Công ty V không đồng ý.

Nhận thấy việc ông Phạm Phúc T3 cố tình không trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty V, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty V. Vì vậy Công ty V đã khởi kiện ông Phạm Phúc T3 đến Tòa án nhân dân thành phố T1 là có cơ sở, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Công ty V.

Về yêu cầu phản tố của phía ông T3, bà Bé B1 thừa nhận Công ty T10 (nay là Công ty V) có vay số tiền 27.400.000.000 đồng và bà Ngô Thị Bé B1 là người đại diện cho Công ty T10 (nay là Công ty V) ký nhận số tiền này. Nay, bà Bé B1 thống nhất với người đại diện hợp pháp của Công ty V là Công ty V có trách nhiệm trả cho ông T3 số tiền tạm tính đến ngày 24/6/2020 là 46.306.000.000 đồng (trong đó có 27.400.000.000 đồng theo biên nhận vay tiền do bà Ngô Thị Bé B1 ký ngày 23/3/2012) và số tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 24/10/2012 đến ngày 24/6/2020 (92 tháng) là 18.906.000.000 đồng), không đồng ý chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất cho ông T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 do người đại diện hợp pháp là ông Lê Văn H4 trình bày:

Vào ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa Công ty V và Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 (sau đây gọi tắt là Công ty H3) ký hợp đồng cho thuê khách sạn số 001/2019/HĐTKS. Theo đó, Công ty V cho Công ty H4 thuê toàn bộ khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 7471825753 (Hồ sơ gốc số 163/CN-SHCT) do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009, tại địa chỉ số 33/51, đường C1, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 05, diện tích cho thuê là 4.405m² và khu nhà ăn có diện

tích là 80m². Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 06/11/2019 đến hết ngày 05/11/2022. Mục đích thuê là: Tiếp tục hoạt động kinh doanh khách sạn. Giá thuê: 250.000.000 đồng/tháng trong 12 tháng đầu, từ tháng thứ 13 thì giá thuê là 270.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Thời gian thanh toán: Công ty V xuất hóa đơn vào ngày 30 và 31 hàng tháng; Công ty H4 sẽ chuyển khoản trả từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Công ty H4 đặt cọc cho Công ty V 750.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng thuê, Công ty H4 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng và hiện nay vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Công ty V và yêu cầu phản tố của ông Phạm Phúc T3 thì Công ty H4 không có ý kiến hay yêu cầu gì. Trường hợp, sau khi Tòa án giải quyết mà bất lợi cho Công ty H4 thì Công ty H4 sẽ thỏa thuận hoặc khởi kiện thành vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; các Điều 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 305, 471, 474, 476, 689, 692, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và ông Phạm Phúc T3 ngày 19/3/2010 tại Phòng C4 tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.1. Ông Phạm Phúc T3 là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.600m² (đo đạc thực tế là 4.749,5m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01140), đất thuộc thửa số 05, tờ bản đồ 46, do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2012 mang tên ông Phạm Phúc T3, đất có tứ cận:

- Phía Đông Nam giáp đất bà Huỳnh Thị Minh T12 dài 3,4m, 16,55m và 9,96m; giáp phần đất ông Nguyễn Phi L, bà Ngô Thị Bé B1 đang quản lý, sử dụng dài 28,61m; giáp ông Huỳnh Hội Hiệp dài 10,49m, 3,58m, 3,46m, 3,64m, 3,8m, 6,8m, 7,28m, 5,93m, 4,93m, 5,11m;

- Phía Tây Bắc giáp đất thổ mộ dài 11,50m; giáp đất ông Lương Hoàng M và ông Đỗ Văn Anh dài 2,77m, 3,32m, 10,49m, 7,01m, 10,41m, 3,65m, 3,36m, 3,68m, 3,34m, 3,65m, 3,16m, 6,06m, 2,84m, 12,92m;

- Phía Tây Nam giáp đất ông C5 dài 10,48m, 27,78m, 3,66m, 5,80m, 5,66m và giáp đất thổ mộ dài 16m;

- Phía Đông Bắc giáp đường C1 dài 30,67m và giáp phần đất ông Nguyễn Phi L, bà Ngô Thị Bé B1 đang quản lý, sử dụng dài 24,15m.

(có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông Phạm Phúc T3 được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất đo đạc thực tế là 4.749,5m², tại phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01140), đất thuộc thửa số 05, tờ bản đồ 46, do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2012 mang tên ông Phạm Phúc T3.

1.3. Buộc ông Phạm Phúc T3 trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V giá trị tài sản gắn liền với đất và giá trị quyền sử dụng đất vượt quá 4.600m² là: 46.646.000.000 đồng (bốn mươi sáu tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

1.4. Ông Phạm Phúc T3 có trách liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01140) do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2012 cho phù hợp với diện tích đất đo đạc thực tế là 4.749,5m².

1.5. Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 7471825753 (hồ sơ gốc số 163/CN-SHCT) do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009 cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V) để cấp cho ông Phạm Phúc T3 theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Phúc T3 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V phải trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền gốc và lãi phát sinh theo “Giấy nhận vay tiền” ngày 23/3/2012 là: 48.915.850.000 đồng (bốn mươi tám tỷ chín trăm mười lăm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Cân đối nghĩa vụ, buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V phải trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền là: 2.269.850.000 đồng (hai tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Tách hợp đồng cho thuê khách sạn số 001/2019/HĐTKS ngày 01/11/2019, giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và Công ty TNHH

Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 để giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, về lãi suất, về chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2020, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bé B1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2012 là vô hiệu do giả tạo, vì thực chất chỉ là hợp đồng vay tiền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2012 là vô hiệu do trên đất còn rất nhiều tài sản của nguyên đơn đã đăng ký quyền sở hữu nhưng không chuyển nhượng cho bị đơn; diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là 4.600m² (đo đạc thực tế 4.604,5m²) có một phần diện tích 800,8m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nhưng cấp sơ thẩm quyết định buộc nguyên đơn phải giao cả diện tích này cho bị đơn đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà Ngô Thị Bé B1, số tiền 27.400.000.000 đồng là cá nhân bà Ngô Thị Bé B1 vay của bị đơn ông Phạm Phúc T3, nhưng bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả là không có cơ sở.

Ngày 28/12/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 kháng nghị bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 giữa Công ty V với ông Phạm Phúc T3 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bé B1 không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc ấn định một thời gian nhất định để các bên đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà, nếu không được chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện

Kiểm sát nhân dân thành phố T1; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị buộc bà Ngô Thị Bé B1 phải trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền vay và lãi suất là 48.915.850.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Bé B1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V, bà Ngô Thị Bé B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Kim C2; Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tiếp tục vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Anh T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4 tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V, bà Ngô Thị Bé B1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 26/3/2004, UBND thị xã T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Phạm Thanh Hùng được quyền sử dụng diện tích: 4.600m² tại phường P1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Ngày 06/3/2006, ông Phạm Thanh Hùng và bà Phạm Thị Mỹ Dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 diện tích 4.600m² tại phường P1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Ngày 03/5/2006, ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ông L2, bà Ba được quyền sử dụng diện tích đất nói trên.

Ngày 31/8/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác nhận tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05, số phát hành: Đ 103595, số vào sổ cấp giấy: 00446/QSĐĐ/H ngày 26/3/2004 có nội dung thay đổi như sau: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10, ĐKKD số 4602002138, đăng ký lần đầu ngày 12/6/2006, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 01/02/2007 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, địa chỉ: Đường C1, khu 4, phường P1, thị xã T1, tỉnh Bình Dương nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của

Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Dương với số Công chứng: 8254, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2009, thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 11/8/2009 cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền công trình, nhà kho, cấp 3 diện tích xây dựng: 1.200m², kết cấu: Khung thép; khách sạn, cấp 3, diện tích xây dựng: 681,4m², diện tích sàn xây dựng: 4.405 m², kết cấu bê tông cốt thép.

Ngày 27/11/2009, UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 tại địa chỉ: Số 33/51, C1, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương gồm có: hạng mục công trình, nhà kho, cấp 3 diện tích xây dựng: 1.200m², kết cấu: khung thép; khách sạn, cấp 3, diện tích xây dựng: 681,4m², diện tích sàn xây dựng: 4.405m², kết cấu bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 103595 ngày 26/3/2004.

Ngày 17/3/2010, Công ty T10 (nay là Công ty V) do ông Nguyễn Phi L làm đại diện và ông Phạm Phúc T3 tự nguyện, thỏa thuận lập một giấy viết tay “*Biên bản thỏa thuận vay tiền*”, có nội dung chính như sau: Ông Phạm Phúc T3 cho Công ty T10 vay số tiền 30.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 03 tháng, được phép gia hạn thêm 03 tháng hoặc 02 bên ngồi lại để thương lượng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ngày 19/3/2010 Công ty T10 và ông T3 tự nguyện, thỏa thuận lập một giấy viết tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, có nội dung chính như sau: Công ty T10 đồng ý chuyển nhượng cho ông Phạm Phúc T3 diện tích đất 4.600m², tại phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ103595 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00446...QSDĐ/H) do Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/3/2004 (đăng ký biến động ngày 03/5/2006 và ngày 31/8/2009) với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng), được Phòng C4 tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/3/2010.

Ngày 19/4/2012, ông Phạm Phúc T3 được UBND thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804353 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01140), ông Phạm Phúc T3, thửa đất số 05, tại địa chỉ phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, diện tích: 4.600m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Về nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm không thể hiện ghi trên giấy chứng nhận. Ông Phạm Phúc T3 chưa được Công ty V giao đất và tài sản trên đất.

Ngày 27/5/2020 và ngày 14/8/2020, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất gắn liền nhà ở và tài sản khác do các đương sự đang tranh chấp xác định diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.749m², tài sản gắn liền với đất gồm: 01 khách sạn có diện tích: tầng 1: 795,2m²; tầng 2,3,4,5,6: 4.314m²; tầng 7: 692,8m²; tổng diện tích là: 5.802m², kết cấu: móng, cột, khung, sàn: BTCT, tường gạch, nền gạch ceramic, mái ngói; 01 nhà ăn có diện tích 116,5m², kết cấu: móng, cột: BTCT, tường gạch, nền gạch hoa, mái ngói; 02 nhà gỗ có diện tích 28,2m², kết cấu: cột, khung: gỗ, nền gạch tàu, mái ngói; 01 nhà đài tiệc có

diện tích 1.188,1m², kết cấu: móng, cột, khung: BTCT, tường gạch, nền gạch hoa, mái tole; 01 nhà ở riêng lẻ (nhà xe) có diện tích 578,5m², kết cấu: móng, cột, khung: BTCT, nền xi măng, mái tole; 02 mái che có diện tích 98,6m², kết cấu: mái tole, cột sắt, nền gạch hoa; 02 nhà vệ sinh có diện tích 29,8m², kết cấu: móng, cột, tường gạch, nền gạch hoa, mái tole; hàng rào bao quanh khu đất dài 240,63m, kết cấu: tường xây gạch, ốp đá, trụ bê tông; 01 cổng rào; 01 cây tha la; 01 cây sa kê; 01 cây sứ; 01 cây nhãn; 01 cây Osaka hoa đỏ; 01 cây cau kiểng; 04 cây xoài; 07 cây mận; 01 cây phát tài; 01 cây Osaka hoa vàng.

Về đất đơn giá: 40.000.000 đồng/1m² x 4.600m² thành tiền là 184.000.000.000 đồng.

Về tài sản là quyền sở hữu nhà ở và các công khác, cây lâu năm trồng trên đất tổng trị giá: 40.666.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/5/2022, người đại diện hợp pháp cho bị đơn cho rằng giá trị quyền sử dụng đất được Hội đồng định giá xác lập ngày 27/8/2020 đến nay quá lâu trên một năm, nên yêu cầu Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để xác định lại giá trị quyền sử dụng đất cho đúng với giá thị trường, phía người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử nghị án và chấp nhận định giá lại giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bị đơn.

Do các bên đương sự không thỏa thuận việc định giá lại, nên ngày 01/06/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon.

Ngày 28/7/2022 Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Asia Dragon đã thông báo kết quả thẩm định giá: đơn giá 1m² đất có giá trị 61.023.000 đồng.

Đối chiếu các tài liệu, chứng trên thấy rằng giữa Công ty V và ông Phạm Phúc T3 có mối quan hệ vay mượn tiền có lãi suất, có thời hạn vay, do Công ty V không còn khả năng trả nợ vay dẫn đến hai bên đương sự tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 31/8/2009 với diện tích 4.600m² đất. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T1 lập sơ đồ trích thửa khu đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phạm Thanh Hùng, bà Phạm Thị Mỹ Dung sang tên ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 ngày 03/5/2006, sau đó ông Nguyễn Phi L và bà Ngô Thị Bé B1 chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/8/2009 như phân tích trên.

Ngày 19/3/2010 Công ty T10 và ông Phạm Phúc T3 tự nguyện, thỏa thuận lập một giấy viết tay “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Dương chứng thực. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất do UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng

nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên diện tích đất 4.600m² cho Công Ty T10 nay là Công Ty V là trái quy định pháp luật. Mặc khác những công trình tồn tại trên đất là những công trình kiên cố không thể di dời được và có giá trị lớn; đồng thời hiện nay những tài sản này vẫn thuộc quyền quản lý sở hữu của nguyên đơn và nguyên đơn cho bên thứ ba thuê lại để kinh doanh với giá thuê hàng tháng là 250.000.000 đồng/ tháng. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty V với ông Phạm Phúc T3 lập ngày 19/3/2010 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 do nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên diện tích đất 4.600m² là nhà ở và tài sản khác là các cây trồng lâu năm từ ngày 27/11/2009 do UBND tỉnh Bình Dương cấp nhưng nguyên đơn nói miệng với bị đơn công trình nhà ở gắn liền với đất chưa thực hiện thủ tục hoàn công, nên chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp sở hữu nhà, bị đơn không tìm hiểu về thông tin tại các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Dương về việc Công ty V có được cấp sở hữu nhà hay chưa. Mặc khác phía bị đơn không yêu cầu phía nguyên đơn lập văn bản viết tay là phải chuyển nhượng tất cả các công trình kiên cố khách sạn 7 tầng gắn liền với đất cho bị đơn. Dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2010 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như phân tích nêu trên. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 nay là Công ty V với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Phúc T3 bị vô hiệu do hai bên đương sự cùng có lỗi ngang nhau và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo mảnh trích lục địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T1 lập ngày 24/9/2020 thể hiện diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền các tài sản khác trên đất có diện tích: 4.600m² đất, còn diện tích đất trống có thổ mộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích: 474,2m². Do diện tích đất này là đất trống có thổ mộ nên không xem xét để tính giá trị bồi thường thiệt hại do hai bên gây ra.

Theo chứng thư thẩm định giá lập ngày 28/7/2022 xác định đơn giá 1m² đất là: 61.023.000đồng/m² x 4.600m² = 280.705.800.000 đồng được khấu trừ số tiền 30.000.000.000 đồng do hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2010 thì số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 250.705.800.000 đồng. Do hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại gây ra là: 125.352.900.000 đồng.

Việc, Công ty V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2010 giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T10 và ông T3 là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng khác là không có căn cứ, nên hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ông Phạm Phúc T3 có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng công trình gắn liền với đất là 01 nhà kho và 01 khách sạn 07 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình có số hồ sơ gốc 163/CN-

SHCT do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009 cho ông T3 được quyền sở hữu, thấy rằng:

Tại giấy viết tay “Biên nhận vay tiền” ngày 23/3/2012 (BL64) do bà Ngô Thị Bé B1 ký tên, điểm chỉ thể hiện “Tôi tên: Ngô Thị Bé B1... Có nhận thêm của anh Phạm Phúc T3 CMND số: 023022049 thường trú 4Bis Cách Mạng Tháng 8, P. B1. Quận A, TP.HCM số tiền là 27.400.000.000 đ (Hai mươi bảy tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn. Tôi cam kết sẽ hoàn trả số tiền trên trong vòng 6 tháng)”. Ngoài ra, giữa ông T3 và bà Bé B1 không cung cấp được tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh số tiền này bà Ngô Thị Bé B1 và ông Nguyễn Phi L khấu trừ vào việc Công ty V chấp nhận bán nhà cho ông T3. Do ông T3 không tìm hiểu kỹ, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin nhà ở, nhà kho gắn liền diện tích đất 4.600m² của Công ty V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hay chưa, ông T3 chỉ nghe lời nói của bà Bé B1 và ông Phi Long là nhà ở, nhà kho chưa làm thủ tục hoàn công nên chưa được UBND tỉnh Bình Dương cấp quyền sở hữu nhà như đã phân tích trên là hoàn toàn lỗi của ông T3. Phía nguyên đơn Công ty V và bà Bé B1 không thừa nhận có thỏa thuận bán quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất cho ông Phạm Phúc T3. Cho nên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Phúc T3 được quyền sở hữu các tài sản khác gắn liền ngôi nhà 07 tầng được xác định giá trị là: 40.666.000.000 đồng.

Đối với Giấy biên nhận lập ngày 23/3/2012 của bà Ngô Thị Bé B1 với ông Phạm Phúc T3; bà Ngô Thị Bé B1 xác định chỉ vay mượn ông T3 có 10.000.000.000 đồng nhưng ông T3 yêu cầu phải ghi là 27.400.000.000 đồng trong đó ông T3 tính cả lãi suất vay từ trước đến nay, nhưng phía bà Bé B1 không cung cấp được tài liệu, giấy tờ nào khác chứng minh việc vay mượn tiền giữa ông T3 và bà Bé B1 có thỏa thuận về lãi suất. Do bà Ngô Thị Bé B1 có vay mượn tiền của ông Phạm Phúc T3 đến nay chưa trả thì bà Bé B1 phải có nghĩa vụ trả tiền vay gốc cộng với lãi suất 9%/năm như yêu cầu của ông T3 là có căn cứ được tính như sau: số tiền gốc 27.400.000.000 đồng x 9%/12tháng x 104 tháng 21 ngày = 21.515.850.000 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và lãi là: 48.915.850.000 đồng.

Đối với hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty V và Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 (sau đây gọi tắt là Công ty H4):

Ngày 01/11/2019, giữa Công ty V và Công ty H4 ký hợp đồng cho thuê khách sạn số 001/2019/HĐTKS; theo đó, Công ty V cho Công ty H4 thuê toàn bộ khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 7471825753 (hồ sơ gốc số 163/CN-SHCT) do Cơ quan U tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2009, tại địa chỉ số 33/51, đường C1, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 05; diện tích cho thuê là 4.405m² và khu nhà ăn có diện tích là 80m². Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 06/11/2019 đến hết ngày 05/11/2022, Công ty H4 tiếp tục thực hiện theo quy định.

Từ những phân tích, lập luận trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Bé B1. Không chấp nhận ý kiến bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay là 10.857.694 đồng; do yêu cầu của Công ty V và ông Phạm Phúc T3 cùng có lỗi nên Công ty V phải chịu $\frac{1}{2}$, đã nộp xong; ông Phạm Phúc T3 phải chịu $\frac{1}{2} = 5.428.847$ đồng để trả lại cho Công ty V.

Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Chi phí thẩm định định giá tài sản là quyền sử dụng đất là 213.580.000 đồng; do yêu cầu của Công ty V được chấp nhận một phần nên ông Phạm Phúc T3 phải chịu $\frac{1}{2} = 106.790.000.000$ đồng, ông T3 đã nộp xong. Công ty V phải chịu $\frac{1}{2} = 106.790.000.000$ đồng để trả lại cho ông Phạm Phúc T3.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

- Công ty V phải chịu trên số tiền phải trả cho ông T3 là: 155.352.900.000 đồng.

- Ông Phạm Phúc T3 phải chịu trên giá trị tài sản là quyền sở hữu nhà và cây lâu năm gắn liền với đất trị giá: 40.666.000.000 đồng, do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Bà Bé B1 phải chịu trên số tiền gốc và lãi phải trả cho ông T3 là: 48.915.850.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Bé B1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T1, như sau:

Căn cứ các Điều 137, 411, 471, 474, 476, 689, 692, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và ông Phạm Phúc T3 lập ngày 19/3/2010 tại Phòng C4 tỉnh Bình Dương vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2010 giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và ông Phạm Phúc T3 lập ngày 19/3/2010 được Phòng C4 tỉnh Bình Dương chứng thực này 19/3/2010 do bị vô hiệu.

Kiến nghị UBND tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Phúc T3, số BG 804353 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01140), thửa đất số 05, tại địa chỉ phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, diện tích: 4.600m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật về đất đai.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V phải trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền chuyển nhượng đất: 30.000.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: 125.352.900.000 đồng, tổng cộng: 155.352.900.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Phúc T3 về tiền vay mượn.

Bà Ngô Thị Bé B1 phải trả cho ông Phạm Phúc T3 số tiền vay gốc là 27.400.000.000 đồng và số tiền lãi suất là: 21.515.850.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là: 48.915.850.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Phúc T3 được quyền sở hữu tài sản là quyền sở hữu nhà gắn liền cây lâu năm trồng trên diện tích đất 4.600m² tại phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Tách hợp đồng cho thuê khách sạn số 001/2019/HĐTKS ngày 01/11/2019, giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V và Công ty TNHH Nhà hàng, Karaoke, Massage H3 để giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay là 10.857.694 đồng (mười triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng); Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V phải chịu số tiền 5.428.847 đồng, được khấu trừ vào tiền đã nộp. Ông Phạm Phúc T3 phải chịu số tiền 5.428.847 đồng để trả lại cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V.

Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Ông Phạm Phúc T3 phải chịu 106.790.000.000 đồng, ông T3 đã nộp xong. Công ty V phải chịu 106.790.000.000 đồng để trả lại cho ông Phạm Phúc T3.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V phải chịu 263.352.900 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.800.000 đồng (sáu mươi một triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041465 ngày 18/02/2020 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương; Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V còn phải nộp 201.552.900 đồng.

Ông Phạm Phúc T3 phải chịu 148.666.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 77.153.000 đồng (bảy mươi bảy triệu một trăm năm mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050093 ngày 26/6/2020 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Phúc T3 còn phải nộp 71.513.000 đồng.

Bà Ngô Thị Bé B1 phải chịu 156.915.850 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ V số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0051064 ngày 06/01/2021 của Chi cục T7 thành phố T1.

Trả lại cho bà Ngô Thị Bé B1 số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0051065 ngày 06/01/2021 của Chi cục T7 thành phố T1.

Trường hợp Bản án 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.

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 T1;
- TAND thành phố T1;

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

- Các đương sự (đề thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Bùi Văn Tâm