

Bản án số: 157/2021/DSST.
Ngày 26 tháng 4 năm 2021.
“*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng V.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn S.

2. Ông Lê Văn R.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh T, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn T – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 04 năm 2021 và ngày 26/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 06/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 03 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Võ Hoàng Quốc Tr, sinh năm: 1979;

2/ Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm: 1994;

Cùng địa chỉ: Số 153 đường Dương Q H, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại Kh, sinh năm: 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Số 351/13 đường Phạm Văn C, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị L, sinh năm: 1959; (có mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 27 đường ..., Cư xá L G, Phường 15, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Tầng 17, Tòa nhà L, số 06 – 08 đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nguyễn Đức H, sinh năm: 1989; (có mặt)

Địa chỉ: Số 109/23 đường Lê QH, Phường 12, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lưu có ông Vũ Hữu Thiên A – Văn phòng Luật sư Phú Mỹ Thuận, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

1/ Bà Võ Thị T, sinh năm: 1953; (có mặt)

2/ Ông Ngô Văn Th, sinh năm: 1954; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6B, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Vũ Bảo Tr, sinh năm: 1973; (vắng mặt)

4/ Ông Tô Văn Chí T, sinh năm: 1983; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 06 – 08 đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Lê Thị T; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, số 66 đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Văn phòng Công chứng BT, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 164 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền có bà Trương Lý T, sinh năm: 1994; (vắng mặt)

Địa chỉ: 164 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/7/2018, Ông Võ Hoàng Quốc Tr và ông Nguyễn Bảo T có ký với bà Võ Thị L các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L với giá là 24.000.000.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ đồng).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L với giá là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Khi hợp đồng được ký kết ông Tr, ông T đã giao đủ tiền cho bà L (việc giao tiền có con của bà Lưu là ông Nguyễn Hữu A làm chứng) và bà Lưu cũng đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho ông Tr và ông T. Bên cạnh đó bà L cũng đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tr, ông T trực tiếp quản lý, sử dụng. Mặc dù bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng khi ông Tr, ông T tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi thì bà L lại gửi đơn ngăn chặn không cho ông Tr, ông T sang tên, thể hiện bà L đã vi phạm các cam kết có trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Để đảm bảo quyền và lợi ích

hợp pháp của ông Tr, ông T được đảm bảo, ông Tr, ông T yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà Võ Thị L:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Trường, ông Tín và bà Lưu đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Trường, ông Tín và bà Lưu đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L.

+ Buộc bà Võ Thị L không được có hành vi ngăn chặn ông Tr, ông T đăng bộ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng nói trên.

Ngày 04/3/2019, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể là không yêu cầu buộc bà Võ Thị L không được có hành vi ngăn chặn ông Tr, ông T đăng bộ đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà L thay vào đó yêu cầu bà Lưu giao lại cho ông Tr và ông T toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng trong các hợp đồng chuyển nhượng số 18721, 18722 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Bản pho to biên nhận tiền bán đất, giấy ủy quyền, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn khởi kiện, bản pho to thông tin quy hoạch sử dụng đất, bản sao chứng minh nhân dân và hộ khẩu, biên bản thỏa thuận xác nhận cam kết, biên bản giao nhận tiền, biên bản bàn giao nhà đất, bản sao vi bằng, bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Trong đơn yêu cầu khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị Lưu trình bày:

Vào ngày 21/7/2019, Bà cùng ông Võ Hoàng Quốc Trường và ông Nguyễn Bảo Tín có đến Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 7692,9m², trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp. Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 229,5m², trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào

sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp. Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất).

Thực tế giá ghi trên 02 hợp đồng chuyển nhượng này là 25 tỷ đồng, thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường tại thời điểm hai bên ký hợp đồng (Giá thị trường của 02 thửa đất này tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 100 tỷ đồng), vì thực tế việc ký hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ là giả cách để đảm bảo cho khoảng vay 25 tỷ đồng mà bà vay của ông Trương và ông Tín. Cụ thể, tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 cũng ghi nhận nội dung như sau: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 24.000.000.000 đồng Việt Nam (Hai mươi bốn tỷ đồng)...”; “...Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này, bên B không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên A được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng nêu trên bằng với giá 27.000.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ đồng). Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên B không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này...”

Tương tự tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 cũng ghi nhận nội dung như sau: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 1.000.000.000 đồng Việt Nam (Một tỷ đồng)...”; “...Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này, bên B không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên A được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng nêu trên bằng với giá 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên B không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này...”

Như vậy việc các bên ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là giả cách để đảm bảo cho khoảng vay 25 tỷ đồng mà bà lưu vay của ông Trương và ông Tín.

Theo đó số tiền 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng) nhận trước khi công chứng là số tiền được cản trừ vào các khoản vay của Công ty TNHH MTV Bất động sản Nam Thị (gọi tắt là Công ty Nam Thị) mà Công ty Nam Thị nhờ bà vay giúp vì Công ty đang gặp khó khăn về tài chính để hoàn thiện tòa nhà La Bonita tại địa chỉ số 06 – 08 đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nói trên, phía ông Trương và ông Tín đã giao tiếp cho Công ty Nam Thị 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) trong số tiền 10 tỷ đồng; trong đó bà thực nhận số tiền 9 tỷ đồng và số tiền 1.000.000.000 đồng được trừ trực tiếp số tiền lãi của tháng thứ nhất.

Sau đó bà tiếp tục trả số tiền lãi hàng tháng 01 tỷ đồng cho ông Trương và ông Tín bằng tiền mặt trong hai tháng tiếp theo, tổng cộng đã trả 3.000.000.000 đồng tiền lãi. Đến tháng 10/2018, bà bắt đầu trả lãi bằng việc chuyển khoản thông qua tài khoản của Công ty TNHH Tư vấn- Thiết kế Bất động sản Angel Homes, bà đã nhiều lần chuyển trả tiền lãi vào tài khoản của ông Võ Hoàng Quốc Trường, số tài khoản là 060162679700 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank). Cụ thể các lần chuyển khoản như sau:

- Lần 1: Ngày 19/10/2018 trả lãi số tiền 200.000.000 đồng.
- Lần 2: Ngày 27/10/2018 trả lãi số tiền 300.000.000 đồng.

- Lần 3: Ngày 31/10/2018 trả lãi số tiền 500.000.000 đồng.

Tính đến nay, tổng số tiền mà bà đã trả cho Trường và ông Tín là 4.000.000.000 đồng. Nay, Ông Trường và ông Tín liên tục đe dọa bà và báo sẽ làm thủ tục cập nhật sang tên và bán toàn bộ tài sản của bà, tổng tài sản của bà trị giá khoảng 100 tỷ đồng, thực tế bà chỉ vay nợ giúp cho Công ty Nam Thị, bà không có nhận tiền từ ông Trường và ông Tín nhưng bà phải trả lãi hàng tháng để đảm bảo tài sản của bà không bị đăng bộ sang tên vì sẽ có nguy cơ mất tài sản do bên nhận chuyển nhượng sẽ bán rẻ để thu hồi nợ vay.

Nhận thấy ông Trường và ông Tín có thể lợi dụng việc ký hợp đồng giả cách trên để thực hiện việc cập nhật sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, lúc đó quyền lợi hợp pháp của bà sẽ bị xâm phạm nghiêm trọng nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với ông Trường và ông Tín:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc ông Trường và ông Tín trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, sổ vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp (Cấp đổi từ giấy chứng nhận số H00664/03/QSĐĐ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 22/8/2007).

+ Buộc ông Trường và ông Tín trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, sổ vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn Mẫn năm 2014, cập nhật sang tên cho bà Võ Thị Lưu ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, đại diện theo ủy quyền của bà Lưu, ông Huy trình bày: Ông thống nhất với những nội dung mà bà Lưu đã trình bày, ông không bổ sung thêm nội dung nào.

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: bản pho to thông tin giao dịch và chi tiết giao dịch tại Ngân hàng Sacombank, bản sao biên bản thỏa thuận, bản sao biên nhận tiền vay, bản pho to biên bản cuộc họp và hợp đồng ủy quyền, bản pho to giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, bản sao căn cước và hộ khẩu, bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn khởi kiện, bản pho to biên bản cuộc họp, biên bản thỏa thuận, văn bản thỏa thuận, giấy đặt cọc, biên bản nhận tiền vay, quyết định của chủ sở hữu, biên bản thỏa thuận, giấy cam kết, giấy phép xây dựng, bản vẽ xây dựng, bản vẽ sơ đồ nhà đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thảo trình bày:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lưu và ông Trường, ông Tín bà không có ý kiến gì vì đó là giao dịch dân sự của các bên không liên quan gì đến bà. Bà xin khẳng định là bà chưa bao giờ cho bà Lưu vay tiền, việc bà Lưu làm hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền thay mặt bà Lưu liên hệ với cá nhân có liên và các cơ quan chức năng, để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lưu và ông Trường, ông Tín, trong trường hợp giao dịch giữa các bên không thể hoàn tất về mặt thủ tục, là do ông Trường có mượn thêm tiền của bà để trả cho bà Lưu, nên để quyền lợi của mình được đảm bảo bà và bà Lưu đã thỏa thuận bà Lưu ủy quyền cho bà được quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp ông Trường không giao đủ tiền cho bà Lưu. (Nếu chuyển nhượng không thành công bà sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng cho người khác thu hồi tiền cho mượn, vì bà là người trực tiếp đưa tiền cho bà Lưu. Hiện nay bà rất bận công việc, thường xuyên phải đi công tác xa nên bà xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất cũng như bà xin được vắng mặt khi tòa án đưa vụ án trên ra xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Thắng trình bày:

Vào năm 2005, Vợ chồng ông có hùn vốn với bà Võ Thị Lưu mua hai thửa đất số 84 và 85 ở xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh từ gia đình ông Phạm Văn Mẫn với giá là 4 tỷ đồng. Hai vợ chồng ông cũng thống nhất để bà Lưu làm thủ tục sang tên, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào bà Tuyết (gia đình ông) có nhu cầu đứng tên thì bà Lưu phải làm thủ tục tách thửa một nửa diện tích của hai thửa đất cho bà Tuyết hoặc khi cả hai thống nhất bán đất thì bà Lưu phải giao cho bà Tuyết 50% giá trị đất chuyển nhượng. Nguyên vọng của vợ chồng ông là hủy hợp đồng không bán (vì đất này ông đã bỏ quá nhiều công sức).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết trình bày:

Bà và bà Võ Thị Lưu có thống nhất mua chung, mỗi người hai tỷ tổng cộng bốn tỷ đồng để mua hai thửa đất số 84 và 85 ở xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Hai chị em bà thống nhất để bà Lưu sang tên, bà ấy một mình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cán bộ Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ tại thửa đất trên thì bà mới biết có việc tranh chấp này. Từ trước đến nay bà không hề hay biết về việc bà Lưu đã chuyển nhượng đất hay vay tiền gì. Bà không đồng ý về việc chuyển nhượng đất của bà Lưu. Bà đồng ý với ý kiến, lời khai của chồng bà là ông Ngô Văn Thắng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Bảo Trinh trình bày:

Bà và ông Tô Văn Chí Tâm không liên quan việc mua bán, chuyển nhượng đất từ bà Võ Thị Lưu và ông Nguyễn Quốc Trường, ông Nguyễn Bảo Tín. Việc mua bán trên lúc đi công chứng hoặc nhận tiền đều không có mặt vợ chồng bà (Vũ Bảo Trinh và Tô Văn Chí Tâm). Bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà và ông Tâm vì ảnh hưởng tới tinh thần và công việc của bà. Bà cam kết những lời khai trên là sự thật nếu có gì sai sót thì bà chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn Chí Tâm trình bày:

Ông Tô Văn Chí Tâm không liên quan đến việc tranh chấp theo giấy triệu tập số 690/GTT ngày 01/10/2019. Ông yêu cầu vắng mặt và không bị làm phiền. Nếu ai cố ý làm phiền ông xin vui lòng đưa đủ chứng cứ. Nếu không họ phải chịu trách nhiệm về tổn thất tinh thần và cuộc sống của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, bà Trương Lý Tinh trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 18721, 18722 ngày 21/7/2018, chúng tôi nhận thấy quyền sử dụng đất nêu trên do bà Võ Thị Lưu sử dụng hợp pháp, hồ sơ pháp lý và giấy tờ liên quan của các bên đương sự đầy đủ, hợp pháp; Yêu cầu công chứng của đương sự không trái luật và đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định có liên đến việc chuyển nhượng, nhân chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Các bên yêu cầu công chứng đã tự đọc lại, hiểu rõ hợp đồng và tự nguyện ký kết.

Khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật, thuộc chủ quyền hợp pháp của bên chuyển nhượng và được phép giao dịch.

Việc bà Lưu yêu cầu hủy hợp đồng số 18721, 18722 được Văn phòng công chứng Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/7/2018 là không có cơ sở. Văn phòng công chứng Bình Thạnh tuân theo và chấp hành những phán quyết của Tòa án trong vụ án nêu trên.

Người làm chứng, ông Nguyễn Hữu An trình bày: Ông là con của bà Võ Thị Lưu, sinh năm: 1959. Hôm nay, ông khai với với trò là nhân chứng trong sự vụ tranh chấp đất Bình Mỹ của bà Lưu và bà Thảo, ông Trưởng. Vào ngày 21/7/2018, Bà Thảo và ông Trưởng làm hợp đồng giả cách cầm đất của mẹ ông tại Phòng Công chứng nhưng khi ký kết hoàn thành bà Thảo, ông Trưởng không giao tiền, lúc đó vì tin tưởng bà Thảo nên gia đình ông đã ra về. Vào ngày 25/7/2018, bà Thảo đã bắt ông và mẹ ông ra Văn phòng Thừa phát lại trên đường 3 tháng 2 để lập thêm vi bằng và yêu cầu cầm với lãi suất là 4% của 25 tỷ đồng. Lập hợp đồng vi bằng, bà Thảo tức bà Lê Thị Thảo bắt mẹ ông ký 25 tỷ như công chứng rồi khi giao nhân tiền chỉ đưa cho mẹ ông 8.900.000.000 đồng và yêu cầu gán nợ cho bà Vũ Bảo Trinh đưa thêm 04 căn hộ 6 – 8 đường D2 nhưng rồi lấy lại toàn bộ, sự hôm đó có ông và bà Mai người làm chứng. Sau đó, Bà Thảo luôn thúc ép trả lãi và sử dụng giang hồ đàn áp mẹ ông để đóng lãi suất là 1.000.000.000 đồng/ 1 tháng, mẹ ông và ông đều có thông tin trả lãi cho bà Thảo, ông đề nghị Tòa xử lý việc tranh chấp này một cách thích đáng và yêu cầu hủy hợp đồng trên cho mẹ ông được lấy đất về, ông thấy sự việc trên ông Trưởng, bà Thảo có dấu hiệu lừa đảo.

Người làm chứng, ông Lê Thanh Hiếu trình bày: Ông có biết và chứng kiến việc bà Võ Thị Lưu dùng hai thửa đất là thửa 84, tờ bản đồ số 66 xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi,

thành phố Hồ Chí Minh diện tích là 7.692 m² và thửa 85, tờ bản đồ số 66 diện tích là 229 m² cùng địa chỉ trên và đều là quyền sở hữu, sử dụng của bà Lưu để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà Vũ Bảo Trinh (bà Trinh là con nuôi của bà Lưu, chồng bà Trinh là ông Tô Văn Chí Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty TNHH Bất động sản Nam Thị, trụ sở: số 6- 8 Nguyễn Gia Trí, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh) để vay tiền của bà Lê Thị Thảo, địa chỉ: 83 khu đô thị Sala, đường Mai Chí Thọ, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thảo là người cho vay nặng lãi, bà Thảo nhờ ông Nguyễn Bảo Tín và ông Võ Hoàng Quốc Trường là bên nhận chuyển nhượng thay cho mình. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lưu, bên chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà Trinh để vay tiền của bà Thảo. Ngày 21/7/2018, Bà Lưu cùng ông Trường, ông Tín có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh số 164 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Đối tượng chuyển nhượng của hai hợp đồng chuyển nhượng này là toàn quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) tổng giá trị tài sản hai hợp đồng này là 25 tỷ đồng, thời điểm đó giá trị đất ước tính là 100 tỷ đồng, trên hợp đồng công chứng có ghi rõ tại điều 2 và điều 3: giá chuyển nhượng 24 tỷ đồng, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên B không được làm thủ tục đăng bộ và bên A có quyền chuộc lại là 27 tỷ đồng (thửa đất 84), tương tự thửa đất 85 ký chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, sau 90 ngày bên B không được làm thủ tục đăng bộ và bên A có quyền chuộc lại là 1,5 tỷ đồng (hợp đồng cho thấy rõ vay nặng lãi). Thực tế bà Lưu chỉ nhận 8,9 tỷ đồng, tại Thừa phát lại quận 10 từ bà Thảo, bà Thảo đưa 10 tỷ đồng nhưng trừ phí dịch vụ 300.000.000 đồng và trừ tiếp 800.000.000 đồng xe Oudi bà Trinh cầm cho bà Thảo nên chỉ nhận lại 8,9 tỷ đồng. Bà Thảo mua của bà Trinh 04 căn hộ Labonita và cho bà Trinh thuê lại nhưng bà Trinh không có giao lại nhà cho bà Thảo, 04 căn hộ giá trị là 15 tỷ đồng, bà Thảo và bà Trinh hợp tác để cán trừ 25 tỷ đồng mà bà Trinh thiếu nhờ mẹ nuôi là bà Lưu đóng lãi cho 25 tỷ đồng mà bà Trinh vay. Hôm đó có sự chứng kiến của nhiều người: Phạm Thị Trắng, sinh năm: 1984, Nguyễn Hữu An, sinh năm: 1997, Nguyễn Hải Quân, sinh năm: 1968 và ông.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Khánh trình bày:

Ông Trường, ông Tín yêu cầu Tòa án công nhận hai hợp đồng gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị Lưu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị Lưu.

Ông Trường và ông Tín yêu cầu bà Lưu giao toàn bộ phần đất theo hai hợp đồng trên để ông Trường và ông Tín sử dụng trên thực tế.

Bà Lưu trình bày: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trường, ông Tín và tôi đều là hợp đồng giả cách, thực chất đó là hợp đồng vay tôi vay tiền, tôi ký tên nhận tiền nhưng thực chất là bà Trinh nhận tiền nên tôi yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đó, cụ thể là:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với tôi tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị Lưu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trường, ông Tín với tôi tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị Lưu.

Tôi sẽ trả lại cho ông Trường, ông Tín số tiền vay là 8.900.000.000 đồng (Tám tỷ chín trăm triệu đồng) vì thực tế tôi chỉ nhận số tiền 8.900.000.000 đồng.

Bà xác định là chữ ký và dấu vân tay trong các biên bản thỏa thuận, biên bản nhận tiền, biên bản bàn giao đất không phải là của bà, bà đề nghị giám định lại. Còn tại Văn phòng Thừa phát lại quận 10, trong vi bằng bà chỉ ký tên và lãng tay có 01 trang, chữ ký các trang còn lại không phải của bà và bà chỉ có nhận số tiền là 8.900.000.000 đồng (Tám tỷ chín trăm triệu đồng), không phải là 11 tỷ đồng như trong nội dung vi bằng.

Ông Huy đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Lưu không bổ sung thêm ý kiến gì.

Bà Tuyết trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên những nội dung mà tôi đã trình bày trước đó trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, kiến nghị Thẩm phán xem xét khắc phục.

- Về nội dung: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức phù hợp quy định của pháp luật, về nội dung: trên phần đất chuyển nhượng có 03 căn nhà xây dựng năm 2005 và năm 2018 nằm trên hai thửa đất, có giấy phép xây dựng, hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, căn cứ biên bản nhận tiền, vi bằng có căn cứ xác định là bà Lưu đã nhận của ông Trường, ông Tín số tiền là 25 tỷ đồng. Ông Thắng, bà Tuyết là người đang ở trên đất không có yêu cầu gì trong vụ kiện này do đó không xem xét. Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Viện kiểm sát đề nghị Tòa án khắc phục thời hạn chuẩn bị xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu

phản tố của bị đơn, cụ thể là tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà Lưu hoàn trả lại cho ông Trưởng, ông Tín số tiền là 25 tỷ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc Tr và ông Nguyễn Bảo T yêu Tòa án công nhận hai hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 của Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 của Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Tr, ông T và bà L là hợp pháp và yêu cầu bà L giao toàn bộ phần đất theo hai hợp đồng trên để ông Tr và ông T sử dụng trên thực tế.

Đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Th đã có bản tự khai thể hiện rõ ý kiến của mình và Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Thắng vẫn không đến Tòa án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Vũ Bảo Trinh, bà Lê Thị Thảo, ông Tô Văn Chí Tâm, bà Trương Lý Tình đã có bản tự khai rõ ràng và có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử theo quy định tại khoản 4 Điều 91; các điều 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

Tại phiên tòa:

Bà L xác định là chữ ký và dấu vân tay trong các biên bản thỏa thuận, biên bản nhận tiền, biên bản bàn giao đất không phải là của bà, bà đề nghị giám định lại. Còn tại Văn phòng Thừa phát lại quận 10, trong vi bằng bà chỉ ký tên và lãng tay có 01 trang, chữ ký các trang còn lại không phải của bà và bà chỉ có nhận số tiền là 8.900.000.000 đồng (Tám tỷ chín trăm triệu đồng), không phải là 11 tỷ đồng như trong nội dung vi bằng. Bà đề nghị giám định lại chữ ký và dấu vân tay trên các giấy tờ trên có phải là của bà hay không?

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án đã tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải rất nhiều lần nhưng bà Lưu không có ý kiến gì về phần chứng cứ; Tại bản tự khai ngày 14/01/2020, bà L khai: "...thực tế bà chỉ nhận từ bà T là 8,9 tỷ đồng vì bà T đã cản trừ phí cho vay là 300.000.000 đồng, đóng trước lãi là 01 tỷ đồng và 800.000.000 đồng bà Tr cầm chiếc xe Audi A 6 của con trai bà là Nguyễn Hữu A nhưng giấy giao tiền lại ghi số tiền là 25 tỷ đồng, T hứa với bà rằng là sau khi về sẽ giao cho bà 04 căn hộ tại Tòa nhà L, quận Bình Thạnh mà T đang cho Tr thuê, nhưng thực tế sau đó Thảo đã không giao 04 căn hộ trên cho bà vì 04 căn hộ này Trinh đã bán cho người khác,..."; Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 23/12/2020, bà Lưu trình bày: "Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được ký giữa ông Tr, ông T và tôi đều là hợp đồng giả cách, thực chất đó là hợp đồng vay tôi vay tiền, tôi ký tên nhận tiền nhưng thực chất là bà Trinh nhận tiền nên tôi yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đó...”; Lời khai của hai nhân chứng là ông An và ông Hiếu xác định: “... bà Lưu có ký nhận số tiền 25 tỷ đồng...”. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tiến hành giám định lại chữ ký và dấu vân tay trên biên bản nhận tiền, biên bản thỏa thuận vì đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

[2] Về nội dung:

Ông Tr, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hai hợp đồng gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Tr, ông T với bà L tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, sổ vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện C cấp cho bà Võ Thị L.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Tr, ông T với bà L tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, sổ vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện C cấp cho bà Võ Thị L.

Ông Tr và ông T yêu cầu bà L giao toàn bộ phần đất theo hai hợp đồng trên để ông Tr và ông T sử dụng trên thực tế.

Bà L yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trưởng, ông Tín với tôi tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, sổ vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Tr, ông T với tôi tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, sổ vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L.

Bà L sẽ trả lại cho ông Tr, ông T số tiền vay là 8.900.000.000 đồng (Tám tỷ chín trăm triệu đồng) vì thực tế bà chỉ nhận số tiền 8.900.000.000 đồng.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trưởng, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Trưởng, ông Tín với bà Lưu tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy

phép xây dựng số 1156 ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị Lưu; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2019; Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận vì hai hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn liền với tài sản trên đất nhưng hiện trạng trên thực tế trên hai thửa đất đều có nhà và có giấy phép xây dựng, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được do đó hợp đồng vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Biên bản nhận cọc ngày 21/4/2018; Biên bản giao nhận tiền ngày 24/7/2018; Vi bằng số 3944 ngày 24/7/2018 của Văn phòng thừa phát lại quận 10, thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản thỏa thuận ngày 24/7/2018; Lời khai của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Hữu A và ông Lê Thanh H; Nội dung lời khai của bà L vào ngày 14/01/2020; Nội dung biên bản ghi nhận ý kiến của Tòa án vào ngày 23/12/2020; Nội dung biên bản đối chất giữa bà L và bà T vào ngày 01/7/2020; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T; Nội dung bản tự khai của ông Tr. Hội đồng xét xử xét thấy giá chuyển nhượng của hai hợp này là 25.000.000.000 đồng, bà L là người trực tiếp ký nhận tiền: Số tiền 11.000.000.000 đồng bà L nhận thông qua vi bằng, số tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng bà L nhận của nguyên đơn thông qua thỏa thuận căn trừ 04 căn hộ của Tòa nhà L tại số 6 – 8 đường D2, phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà L, bà T và bà Tr là một giao dịch dân sự khác, không liên quan đến nguyên đơn. Ông T thì còn độc thân, tiền ông Tr mua đất là tài sản riêng của ông Tr, bà L đã chiếm hữu, sử dụng tiền của ông Tr, ông T trong thời gian dài từ tháng 7/2018 cho đến nay. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà L hoàn trả cho ông Tr, ông T số tiền đã nhận là 25.000.000.000 đồng, thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật là phù hợp.

Thỏa thuận giao 04 căn hộ của Tòa nhà L tại số 6 – 8 đường D2, phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà L, bà T và bà Tr để căn trừ số tiền 14.000.000.000 đồng mà bà L đã nhận của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy nếu có phát sinh tranh chấp thì bà L được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nếu có tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ông Th, bà T là người đang ở trên đất và là người hùn mua đất với bà L đối với phần đất đang tranh chấp nhưng để cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất, trong vụ kiện này, ông Th, bà T không có yêu cầu gì đối với bà L do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Tr, ông T cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L cho rằng hai hợp đồng này là giả cách, bản chất là hợp đồng vay tài sản. Tất cả các chứng cứ các bên cung cấp không có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng vay tài sản và giao dịch dân sự này là vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà L về việc giám định lại chữ ký, dấu vân tay của bà trong các biên bản bàn giao nhà đất, biên bản thỏa thuận,... là không cần thiết, không ảnh hưởng trực tiếp đến nội dung vụ án.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch, không được chấp nhận, do đó nguyên đơn phải chịu án Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của mình là phù hợp.

Yêu cầu khởi kiện của bị đơn, bà L được chấp nhận một phần, đối với phần yêu cầu của bà L không được chấp nhận, nghĩa vụ của bà L phải thực hiện thì bà Lưu phải chịu án

Dân sự sơ thẩm, do bà L là người trên 60 tuổi và có yêu cầu được miễn án phí Dân sự sơ thẩm, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều, thiếu Thư ký và tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp nên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Ông Tr, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Võ Hoàng Quốc Tr và ông Nguyễn Bảo T; Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị L.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Tr, ông T với bà L tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện C cấp cho bà Võ Thị L vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Tr, ông T với bà L tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện C cấp cho bà Võ Thị L vô hiệu.

3. Buộc bà Võ Thị L hoàn trả cho ông Võ Hoàng Quốc Tr và ông Nguyễn Bảo T số tiền là 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng); Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hoàng Quốc Tr và ông Nguyễn Bảo T phải chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0033784 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi căn trừ ông Tr, ông T được hoàn lại số tiền là 20.400.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0016043 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí là 300.000

đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0016044 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, bà T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T, bà Th, bà Tr, ông T, ông Th không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (24b).

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

Phan Hùng Vương