

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 72/2020/DS-PT

Ngày: 11-6-2020

V/v Tranh chấp HĐ đặt cọc;
Tuyên bố HĐCN QSD đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 11-6-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2019/TLPT-DS ngày 02-12-2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 19-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐ-PT ngày 03-02-2020; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 32/2020/TB-TAND ngày 20-4-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 31/2020/QĐ-PT ngày 09-6-2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1973 (*có mặt*).

Địa chỉ: Đường N, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1986 (*có mặt*).

2.2. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1988 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: Đường B, Phường M1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Nguyễn Kiều N, sinh năm 1974; địa chỉ: Đường N, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*có mặt*).

3.2. Ông Phạm Thái B, sinh năm 1972 (*có mặt*) và bà Trần Phương Hồng H1, sinh năm 1976 (*có mặt*); cùng địa chỉ: Đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1970 (*có mặt*) và ông Nguyễn Trung H3, sinh năm 1971 (*có mặt*); cùng địa chỉ: Đường C, Phường M2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 và bà H2: Luật sư Nguyễn Đình T2 - Công ty Luật TNHH một thành viên C (*có mặt*).

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố V; địa chỉ: Đường L, Phường S1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

3.5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V; địa chỉ: Đường T, Phường S1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Bùi Văn M; Bị đơn – ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Bùi Văn M và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông M mua 03 căn nhà và đất tại số 624, 626, 869 đường B, phường R, thành phố V của vợ chồng ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1. Giá thỏa thuận chung cho cả 03 căn nhà là 42.000.000.000đ. Ông M đã tiến hành đặt cọc, cụ thể như sau:

Ngày 04-7-2018, ký hợp đồng đặt cọc 3.600.000.000đ cho nhà đất số 626. Ông Q, bà T1 đã nhận đủ số tiền cọc bằng hình thức chuyển khoản và trong hợp đồng ghi rõ trong vòng 10 ngày sẽ ra công chứng hoàn tất việc chuyển nhượng.

Ngày 10-7-2018, ký hợp đồng đặt cọc 2.300.000.000đ cho nhà đất số 869. Ông Q, bà T1 đã nhận đủ số tiền cọc và trong hợp đồng ghi trong vòng 04 ngày sẽ ra công chứng hoàn tất việc chuyển nhượng.

Ngày 02-8-2018, ký hợp đồng đặt cọc 17.600.000.000đ cho nhà đất số 624. Ông Q đã nhận đủ số tiền cọc và trong hợp đồng không ghi thời hạn các bên ra công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 27-8-2018, ký hợp đồng đặt cọc tiếp 18.500.000.000đ cho nhà đất số 624. Ông Q đã nhận đủ số tiền cọc và trong hợp đồng có ghi trong vòng 90 ngày sẽ ra công chứng hoàn tất việc chuyển nhượng.

Việc nhà đất số 624 đặt cọc 02 lần như trên là do sự thỏa thuận của các bên và bà T1, ông Q tự ghi vào hợp đồng đặt cọc.

Ở phần cuối của Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 có nội dung: “*Mượn lại số tiền tổng là 5.900.000.000đ từ ngày 14-6-2018 - mượn 10 ngày*” và nội dung “*Gộp 2 giấy vay 2.300.000.000 và giấy 3.600.000.000đ*”. Nội dung này do bà T1 ghi, thực chất chính là số tiền gộp lại của 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018, không phải là tiền mượn. Hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2018 mặc dù không ghi nội dung bên bán nhưng đã được gộp vào Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ông Q, bà T1 đã ký vào phần cuối hợp đồng xác nhận đã nhận đủ tiền.

Khi giao tiền cho nhau không lập biên bản, nhưng tổng kết số tiền đến ngày 02-8-2018 là 17.600.000.000đ hai bên ký xác nhận 01 lần. Toàn bộ nội dung hợp đồng, chữ ký và nội dung xác nhận nhận đủ tiền đều là do bên ông Q, bà T1 viết.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 27-8-2018, thực tế ông M đưa cho bà T1, ông Q 19.500.000.000đ nhưng sau đó do bên bà T1, ông Q chậm giao nhà, nên ông M không có tài sản để thế chấp hay chuyển nhượng, ông M lúc đó bị một số chủ nợ đòi nên ông M và ông Q, bà T1 có thỏa thuận ông Q, bà T1 trả lại cho ông M một phần số tiền đặt cọc, nên ở phía dưới hợp đồng đặt cọc ngày 27-8-2018 có ghi “*Trả cho anh Minh một tỷ đồng*” và thực tế ông M chỉ đưa cho bà T1, ông Q 18.500.000.000đ.

Như vậy, tổng cộng ông M đã đặt cọc cho ông Q, bà T1 42.000.000.000đ. Tất cả tiền đặt cọc ông M chuyển khoản và giao tiền mặt nhưng chủ yếu là giao tiền mặt. Tiền đặt cọc là của chung vợ chồng ông M, bà N.

Tuy đã nhận đủ 42.000.000.000đ, nhưng ông Q, bà T1 vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất theo các hợp đồng đặt cọc đã ký.

Ngoài số tiền đặt cọc thì ông M còn cho vợ chồng ông Q, bà T1 vay một số tiền bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt, hai bên có xác nhận bằng tin nhắn. Tính đến thời điểm hiện nay bà T1, ông Q còn nợ ông M số tiền vay 20.500.000.000đ nhưng ông M không yêu cầu giải quyết số tiền vay trong vụ án này.

Do ông Q và bà T1 vi phạm cam kết, không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc nên ông M khởi kiện và sau đó sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Q, bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 624, 626, 869 nêu trên cho ông M theo đúng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất mà các bên đã ký.

- Hủy việc đăng bộ sang tên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T1 với ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 ngày 07-9-2018.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 914 quyền số 01/TP-CC/HĐGD do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 26-3-2019 giữa ông Q, bà T1 với ông Nguyễn Trung H3 – bà Phạm Thị Thu H2, đối với quyền sử

dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 7201100118 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22-4-2002;

- Hủy việc đăng bộ sang tên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T1 với ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 ngày 28-3-2019.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 859 quyền số 01/TP-CC/HĐGD do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 22-3-2019 giữa ông Q, bà T1 với ông Nguyễn Trung H3 – bà Phạm Thị Thu H2, đối với quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 777472653600153 do UBND thành phố V cấp ngày 08-7-2008.

- Hủy việc đăng bộ sang tên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T1 với ông Nguyễn Trung H3 – bà Phạm Thị Thu H2 ngày 25-3-2019.

- Rút yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10/2018/HĐBL và Hợp đồng thế chấp số 91/2018/HĐTC ngày 25-12-2018 giữa Ngân hàng liên doanh V – Chi nhánh V với ông Q, bà T1.

- Rút yêu cầu đối với khoản tiền tại các Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018 được ký giữa ông M và ông Q, bà T1 do số tiền đặt cọc của hai hợp đồng nêu trên ông đã nhận lại vào ngày 30-7-2018.

Bị đơn là ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1 trình bày:

Ông Q, bà T1 có mối quan hệ cùng góp vốn làm ăn chung với ông Bùi Văn M; giữa ông Q, bà T1 và ông M thường xuyên có giao dịch chuyển tiền qua lại và xác nhận nhận tiền với nhau bằng tin nhắn điện thoại.

Năm 2018, ông Q, bà T1 có vay tiền của ông M nhưng thực chất là cùng ông M góp tiền đầu tư làm ăn chung với bên thứ ba nên ông M yêu cầu ông Q, bà T1 xác nhận số tiền ông M đưa theo hình thức ký 04 hợp đồng đặt cọc nhà đất như ông M trình bày, chứ không phải là bàn bạc mua bán 03 nhà đất tại số 624, 626, 869 đường B, phường R, thành phố V của vợ chồng ông bà.

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 là việc vay tiền làm ăn chung. Ông M có đề nghị nên ông Q, bà T1 viết vào Hợp đồng phần nội dung bên bán, số tiền nhận, hình thức chuyển khoản và xác nhận đã nhận đủ 3.600.000.000đ, chữ ký là của ông Q, bà T1. Nội dung hợp đồng phần bên mua và thông tin về lô đất, số tờ, số thửa, diện tích, địa chỉ nhà đất là do ông M viết.

- Ngày 10-7-2018, ông M đưa cho ông Q 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất có in sẵn bỏ trống tất cả các thông tin về bên bán, bên mua, thửa đất, giá và yêu cầu ông Q, bà T1 ghi số tiền nợ rồi ký tên vào để làm tin nên ông Q đã điền số tiền 2.300.000.000đ vào dòng “Bên B đồng ý nhận số tiền...” và ký ghi rõ họ tên vào bên bán ở phần cuối trang, phần bên mua không ghi nội dung gì.

- Ngày 14-7-2018, ông Q, bà T1 và ông M có gặp nhau tại quán cà phê M để thanh toán số tiền 5.900.000.000đ. Khi đó, ông M chưa có nhu cầu sử dụng tiền nên ông Q, bà T1 mượn lại của ông M, vì thế mà bà T1 đã viết thêm vào dưới Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 04-7-2018 dòng chữ “*mượn lại số tiền tổng là 5.900.000.000đ từ ngày 14-6-2018 - mượn 10 ngày*”. Do bà T1 nhớ nhầm tháng nên ghi là ngày 14-6-2018 nhưng thực tế là ngày 14-7-2018.

- Ngày 30-7-2018, bà T1 đã thanh toán số tiền 5.900.000.000đ và tiền lãi là 200.000.000đ cho ông M qua Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng Đ). Sau khi chuyển tiền cho ông M, bà T1 có gọi điện để xác nhận với ông M và yêu cầu lấy lại 02 hợp đồng đặt cọc trên nhưng ông M không đưa, nói rằng sẽ tự hủy.

- Ngày 02-8-2018, sau khi tính toán lại tất cả các khoản vay thì ông Q, bà T1 và ông M chốt lại số tiền ông Q, bà T1 còn nợ ông M là 17.600.000.000đ. Như những lần trước, ông M lại đưa 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất có in sẵn và ông Q, bà T1 ghi số tiền nợ vay là 17.600.000.000đ và ký ghi rõ họ tên vào phần bên bán. Ông Q, bà T1 có yêu cầu ông M đưa lại 02 Hợp đồng đặt cọc đã lập trước đây nhưng ông M trả lời là đã hủy và do tin tưởng nên ông Q, bà T1 không hỏi lại nữa.

- Ngày 27-8-2018, ông Q, bà T1 và ông M tiếp tục tính toán lại các khoản nợ và chốt lại số tiền còn nợ ông M là 19.500.000.000đ, đã trả 1.000.000.000đ, còn lại 18.500.000.000đ. Do bà T1 đi vắng nên ông Q đã viết số tiền 18.500.000.000đ và ký tên vào Hợp đồng đặt cọc mua bán đất sẵn như các lần trước và đưa cho ông M giữ. Sau đó, bà T1 có liên hệ và yêu cầu ông M hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất cũ thì ông M đồng ý nhưng cũng không đưa lại các Hợp đồng đặt cọc cũ cho ông Q, bà T1.

Ông Q, bà T1 xác nhận tính đến thời điểm hiện nay chỉ còn nợ ông M 15.630.000.000đ. Do việc làm ăn của ông Q, bà T1 gặp khó khăn không đủ khả năng để trả một lần toàn bộ số tiền nợ vay cho ông M, xin trả dần nhưng ông M không đồng ý và ông M đã sử dụng các Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất nêu trên, tự điền thông tin các thửa đất vào để khởi kiện ông Q, bà T1.

Hiện nay, tình trạng nhà đất như sau:

- Nhà đất số 869: Ông Q, bà T1 đã bán cho bà Trần Phương Hồng H1 và ông Phạm Thái B, sang tên bà H1, ông B ngày 07-9-2018. Thời điểm bán nhà ông M có biết.

- Nhà đất số 624 và 626: Trước khi ông M khởi kiện, bà T1 thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh V – Chi nhánh V vay số tiền 16.000.000.000đ và có nhận đặt cọc của bà Phạm Thị Thu H2 số tiền 5.500.000.000đ. Do tài sản đang thế chấp nên ông Q, bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu H2 được toàn quyền thế chấp, tặng cho...đối với thửa đất này.

Ngày 26-3-2019, bà H2 trả toàn bộ số tiền cho Ngân hàng thay ông Q, bà T1 và Ngân hàng Liên doanh V – Chi nhánh V (gọi tắt là Ngân hàng V) đã giải chấp khoản vay, xóa thế chấp. Cùng ngày, ông Q, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà H2. Đã sang tên bà H2 đối với 02 nhà đất 624 và 626 nêu trên.

Khi nhận tiền đặt cọc của bà H2 thì bà T1 có trả cho ông M số tiền 370.000.000đ có chị Nguyễn Thị H4 là người làm chứng, vợ ông M là bà N cũng xác nhận đã nhận số tiền 370.000.000đ từ việc bán nhà. Ông M cũng biết việc bán nhà đất cho bà H2.

Ông Q và bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M vì giữa ông Q, bà T1 và ông M không có mối quan hệ mua bán các nhà đất như ông M trình bày. Ông Q, bà T1 vay tiền của ông M để đưa tiền cho bên thứ ba. Nay bên thứ ba gặp khó khăn trong việc làm ăn, nên ông Q, bà T1 đề nghị trả dần cho ông M 50.000.000đ/tháng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Kiều N trình bày: Bà là vợ của ông Bùi Văn M, bà đồng ý với lời khai của ông M. Trong số tiền 42.000.000.000đ ông M đặt cọc cho ông Q bà T1 có tiền của gia đình là 22.000.000.000đ, còn 20.000.000.000đ là do ông M vay thêm bên ngoài. Bà yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T1 thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông bà.

Ông Phạm Thái B và bà Trần Phương Hồng H1 trình bày:

Ông B, bà H1 và ông Q, bà T1 là chỗ quen biết. Tháng 8-2018, ông Q và bà T1 có nhu cầu bán nhà đất số 869 nên các bên thỏa thuận mua bán, giá nhà đất là 20.000.000.000đ. Sau đó ông B, bà H1 và bà T1, ông Q đến Ngân hàng Đ thanh toán khoản nợ của ông Q, bà T1 vay là 10.000.000.000đ, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính từ Ngân hàng Đ và ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B, bà H1 đã thanh toán đủ tiền cho bà T1, ông Q và nhận bàn giao nhà đất từ tháng 9-2018.

Ngày 07-9-2018, ông B và bà H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Nay ông M yêu cầu hủy việc đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H1 với ông Q, bà T1 ngày 07-9-2018 thì ông bà không đồng ý vì ông bà không biết ông M là ai; Bà T1, ông Q không thông báo cho ông bà biết là nhà đất này đã đặt cọc mua bán với ông M; Lúc mua bán tài sản vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng Đ, chính ông bà là người đưa tiền cho bà T1, ông Q trả cho Ngân hàng để lấy sổ chính nhà đất ra; việc mua bán hợp pháp. Ông bà không liên quan đến việc khởi kiện giữa ông M và bà T1, ông Q, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

Bà Phạm Thị Thu H2 và ông Nguyễn Trung H3 trình bày:

Ngày 25-01-2019, ông bà mua nhà đất số 624 và 626 của ông Q, bà T1 với giá là 21.500.000.000đ. Thời điểm nhận mua thì bà T1, ông Q đang thế chấp nhà đất số 624 và 626 tại Ngân hàng V để vay số tiền 16.000.000.000đ nên hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Ông Q, bà T1 làm hợp đồng ủy quyền cho bà H2 được quyền mua bán, tặng cho, cầm cố... Sau đó thì Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ 16.000.000.000đ của ông Q, bà T1 cho ông H3, bà H2, số tiền còn lại là 5.500.000.000đ ông bà đã giao đủ cho ông Q, bà T1 vào ngày 25-01-2019.

Ngày 26-3-2019, ông H3, bà H2 và ông Q, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 28-3-2019, ông H3 bà T1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Trong vụ án này, ông H3, bà H2 không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông H3, bà H2.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Phương Hồng H1 và bà Phạm Thị Thu H2 trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Qua các tài liệu, chứng cứ và diễn biến phiên tòa thì các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với ông Bùi Văn M là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu; Các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với các ông bà Phạm Thái B, Trần Phương Hồng H1 và Nguyễn Trung H3, Phạm Thị Thu H2 là hợp pháp, ngay thẳng, những người nhận chuyển nhượng phải trực tiếp mang tiền trả Ngân hàng thay cho bà T1, ông Q mới giải chấp được nhà đất để sang tên. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông M, giữ nguyên việc đăng ký thay đổi người sở hữu, sử dụng nhà đất sang cho những người nhận chuyển nhượng.

Ủy ban nhân dân thành phố V: Không có ý kiến.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V trình bày:

1. Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 245, tờ bản đồ số 37 tại Phường M1, thành phố V của ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1:

Ngày 04-9-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất của ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 (nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 31-8-2018).

Sau khi thẩm tra hồ sơ, thừa đủ điều kiện giải quyết thủ tục chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện các công việc, gồm: Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và

thông báo thu nghĩa vụ tài chính, xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, theo đúng quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Vì vậy, không có cơ sở để hủy nội dung biến động ngày 07-9-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 09 gắn liền với nhà ở tại 624 đường B, phường R, thành phố V và thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07 gắn liền với nhà ở tại 626 đường B, phường R, thành phố V) của ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2:

2.1. Ngày 22-3-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 nhà, đất 624 đường B, phường R, thành phố V (nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 22-3-2019).

Nội dung biến động đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật ngày 25-3-2019.

2.2. Ngày 26-3-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 nhà, đất 626 đường B, phường R, thành phố V (nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 26-3-2019).

Nội dung biến động đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật ngày 28-3-2019.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, thấy hồ sơ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thể hiện 02 nhà đất trên có đơn của ông Bùi Văn M đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất, gửi kèm Thông báo thụ lý vụ án số 40/2019/TB-TLVA ngày 19-02-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V. Nhưng xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải là tranh chấp đất đai. Do đó, 02 nhà đất trên vẫn đủ điều kiện giải quyết thủ tục chuyển nhượng theo Điều 118 Luật Nhà ở, Điều 188 Luật Đất đai. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện các công việc, gồm: Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, theo đúng quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Vì vậy, không có cơ sở để hủy nội dung biến động ngày 25-3-2019 và ngày 28-3-2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 19-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M yêu cầu ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông M theo hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018.

Hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018, ngày 27-8-2018 được ký kết giữa ông Bùi Văn M và ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Bùi Văn M số tiền đã nhận 32.952.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về việc hủy đăng ký biến động hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 245, tờ bản đồ số 37 tại 869 đường B, Phường M1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 ngày 07-9-2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 914 ngày 26-3-2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 859 ngày 22-3-2019, quyền số 01/TP-CC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2. Hủy việc đăng bộ sang tên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 với ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 ngày 25-3-2019 và ngày 28-3-2019.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 với số tiền 3.600.000.000đ và hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2018 với số tiền 2.300.000.000đ và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10/2018/HĐBL, Hợp đồng thế chấp số 91/2018/HĐTC ngày 25-12-2018 ký giữa Ngân hàng liên doanh V – Chi nhánh V với ông Q, bà T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 23-9-2019, nguyên đơn là ông Bùi Văn M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên với lý do nội dung Bản án sơ thẩm đã tuyên không khách quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 30-9-2019, bị đơn là ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không giải quyết vấn đề công nợ, để giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu. Bởi vì giữa các đương sự còn nhiều công nợ chưa tính toán và không bên nào yêu cầu giải quyết nên không cung cấp đầy đủ chứng cứ, dẫn đến việc tuyên án không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Ông M đã rút yêu cầu đối với số tiền của hai hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với 02 hợp đồng này nhưng vì ông M khai mua chung cả 03 nhà đất là 42.000.000.000đ và có yêu cầu đối với cả 03 căn nhà nên vẫn phải xem xét cả 04 hợp đồng. Các hợp đồng đặt cọc không thể hiện đầy đủ các quyền và trách nhiệm của hai bên; Đối tượng mua bán không có địa danh, có hợp đồng không có thông tin nào về bên mua; Trong hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 27-8-2018 có nội dung thể hiện số tiền ông M cho bà T1 vay, ông M cũng đã nhận lại 6.100.000.000đ do bà T1 chuyển khoản ngày 30-7-2018; Ông M thừa nhận ngoài mối quan hệ đặt cọc, ông M và ông Q, bà T1 còn có mối quan hệ vay mượn tiền. Sau khi ký các hợp đồng đặt cọc thì vào tháng 9 và tháng 10 năm 2018 bà T1 còn chuyển trả một số tiền cho ông M. Điều này đã thể hiện giữa hai bên không thực sự là mua bán nhà đất, có căn cứ xác định các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất là hợp đồng giả tạo che giấu giao dịch cho vay tiền, cần tuyên bố vô hiệu các hợp đồng đặt cọc ký giữa các đương sự là phù hợp với Điều 124 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu của ông M buộc ông Q và bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao nhà đất là không có cơ sở. Bà T1, ông Q đã nhận tiền thì phải trả lại cho ông M.

Bà T1, ông Q cho rằng khoản tiền 18.500.000.000đ ngày 27-8-2019 bao gồm khoản tiền 17.600.000.000đ ngày 02-8-2018, tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh nên không đủ cơ sở chấp nhận. Bà T1, ông Q có nợ ông M số tiền của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 là 36.100.000.000đ, nhưng đã chuyển trả cho ông M 09 lần với tổng số tiền 6.920.000.000đ. Số tiền này trừ lãi 10%/năm từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm, còn dư sẽ trừ vào tiền gốc. Bà T1, ông Q phải trả số tiền gốc còn lại. Ông M và bà N khai tiền giao cho bà

T1, ông Q là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên trả cho ông M là chưa phù hợp, cần tuyên trả cho ông M và bà N.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm như đề nghị trên và sửa phần án phí sơ thẩm có giá ngạch mà bị đơn phải chịu.

Về việc ông Q, bà T1 chuyển nhượng các căn nhà đất 624, 626, 869 cho ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 và ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 là hợp pháp, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông M liên quan đến việc chuyển nhượng các tài sản này.

Các vấn đề khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Ủy ban nhân dân thành phố V, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được chấp nhận.

[2] Nguyên đơn cho rằng chỉ rút yêu cầu đối với số tiền 5.900.000.000đ ở hai hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018 vì đã nhận lại, nhưng vẫn yêu cầu bị đơn chuyển nhượng cả 03 căn nhà đất vì đặt cọc chung 42.000.000.000đ cho cả 03 tài sản đó. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn đánh giá tính hợp pháp của cả 04 hợp đồng đặt cọc.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được, lời trình bày và xác nhận của các bên đương sự thể hiện: Ông Bùi Văn M và ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 đã ký với nhau 04 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 căn nhà đất 624, 626, 869 đường B, Phường M1, thành phố V (gọi tắt là nhà 624, 626 và 869). Tuy nhiên nguyên đơn cho rằng có việc đặt cọc mua bán thật sự, còn bị đơn cho rằng các hợp đồng đặt cọc là giả tạo, che giấu quan hệ vay tiền.

[4] Xét nội dung của các hợp đồng đặt cọc rất sơ sài, lủng củng: Không thể hiện đầy đủ các quyền và trách nhiệm của hai bên; Tên hợp đồng là đặt cọc mua bán nhà đất nhưng phần ghi số tiền lại là số tiền bán lô đất; Hợp đồng ngày 02-8-2018 ở phần đối tượng mua bán chỉ ghi số nhà 624 và số tờ, số thửa mà không có địa danh để định vị tài sản, không có thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng; Hợp đồng ngày 10-7-2018 và ngày 27-8-2018 ở phần đối tượng mua bán cũng tương tự như vậy, hợp đồng ngày 10-7-2018 không có thông tin nào về bên mua. Đặc biệt, chỉ 01 hợp đồng ngày 04-7-2018 có ghi giá chuyển nhượng là 14.000.000.000đ, đặt cọc 3.600.000.000đ, còn cả 03 hợp đồng còn lại đều không thể hiện tổng giá trị chuyển nhượng nhà đất, cách thức thanh toán, chỉ ghi số tiền giao và bên bán là ông Q, bà T1

ký xác nhận đã nhận đủ số tiền ghi trong hợp đồng; cả 04 hợp đồng đều ghi nội dung bên mua (ông M) là bên được nhận tiền bán nhà đất, điều này không đúng với bản chất của việc chuyển nhượng. Ngoài ra, riêng căn nhà số 624 diện tích đất chỉ 164m² được đặt cọc 02 lần vào ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 tổng cộng tới 36.100.000.000đ là không phù hợp (BL 71-74, tập 4).

[5] Ông M khai khi thỏa thuận mua bán không thỏa thuận riêng từng căn mà thỏa thuận giá mua chung của 03 nhà đất là 42.000.000.000đ. Tuy nhiên trong 04 hợp đồng đặt cọc đều không có nội dung này. Đồng thời, đặt cọc chỉ là việc giao một khoản tiền trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, nhưng ông M đã đặt cọc hết 42.000.000.000đ bằng với giá chuyển nhượng; Ông M cho rằng vì nhà đất bên bán đang thế chấp Ngân hàng nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông M vẫn đặt cọc đủ toàn bộ cho giá chuyển nhượng 03 tài sản nhà đất. Những diễn biến này không hợp lý với thông lệ mua bán nhà đất.

[6] Tại hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018, tiền đặt cọc cho nhà đất số 626 là 3.600.000.000đ, hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2018, giá trị mua bán của nhà đất số 869 là 2.300.000.000đ. Tuy nhiên, đến ngày 14-7-2018 là ngày hoàn tất việc chuyển nhượng tại Phòng công chứng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2018, nhưng hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng mà lại gộp số tiền của cả hai hợp đồng nêu trên thành tiền cho bà T1 vay và được bà T1 ghi tại mặt sau của hợp đồng ngày 04-7-2018 với nội dung mượn lại số tiền tổng là 5.900.000.000đ trong 10 ngày, là số tiền gộp hai giấy vay 2.300.000.000đ và giấy 3.600.000.000đ (BL 71 tập 4).

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông M khai đã nhận lại 6.100.000.000đ do bà T1 chuyển khoản ngày 30-7-2018, trong đó có 5.900.000.000đ là nhận lại cọc và 200.000.000đ là phạt cọc; Bà T1, ông Q khẳng định 5.900.000.000đ là tiền gốc của hai hợp đồng ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018, còn 200.000.000đ là tiền lãi. Trình bày của bà T1 phù hợp với nội dung đã ghi tại mặt sau hợp đồng ngày 04-7-2018 như nêu trên. Ông M nay cũng đã rút yêu cầu đối với số tiền 5.900.000.000đ của hai hợp đồng đặt cọc này, vì vậy số tiền 6.100.000.000đ liên quan đến 02 hợp đồng này không tiếp tục xem xét trong vụ án, được đình chỉ giải quyết là có căn cứ.

[7] Tương tự, tại cuối trang mặt trước của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 27-8-2018, ông Q có ghi "..., số tiền trên còn nợ lại". Ông M xác nhận sau khi đặt cọc, do gặp khó khăn nên đã yêu cầu ông Q, bà T1 đưa lại 1.000.000.000đ, chỉ còn giao số tiền 18.500.000.000đ. Theo chứng cứ này thấy rằng ông Q ghi đó là tiền ông Q, bà T1 còn nợ lại nhưng ông M không có ý kiến gì khác, tương tự như sự việc bà T1 ghi vay lại 5.900.000.000đ tại hợp đồng ngày 04-7-2018 (BL 72 tập 4).

[8] Theo các chứng cứ là bản sao kê ông M chuyển khoản cho bà T1 tại Ngân hàng và bản ông M tự thống kê các lần chuyển tiền do ông M nộp cho Tòa án (bà T1 cũng xác nhận có các lần chuyển tiền này), thấy rằng:

- Các lần chuyển tiền của ông M cho bà T1 bắt đầu từ ngày 17-7-2018 đến ngày 01-8-2018 với tổng số tiền 11.400.000.000đ, ngày 03-8-2018 chuyển 2.400.000.000đ, không ghi rõ mục đích chuyển - ông M ghi chú rằng đó là các khoản tiền ông M chuyển cho các hợp đồng đặt cọc (BL 108 tập 4).

- Sau ngày 27-8-2018 (ngày ký hợp đồng đặt cọc cuối cùng) thì từ ngày 05-11-2018 đến ngày 11-12-2018, ông M còn chuyển khoản cho bà T1 (trong đó có một số người do bà T1 chỉ định chuyển) - ông M ghi chú đó là tiền cho bà T1 vay - tổng cộng 25.140.000.000đ (BL 107, 108 tập 4).

[9] Ngoài ra, ông M còn thống kê các lần giao tiền cho bà T1, xác nhận qua tin nhắn từ ngày 01-8-2018 đến ngày 18-12-2018, tổng số tiền 35.700.000.000đ (BL 106 tập 4).

[10] Qua đó thể hiện thời điểm chuyển tiền nêu ở mục [8] và [9] không trùng khớp với các ngày ký hợp đồng đặt cọc. Theo chính sự trình bày và chứng cứ của ông M cung cấp thì sau khi ký 02 hợp đồng ngày 04-7-2018 và 10-7-2018, ông M tiếp tục chuyển khoản cho bà T1 từ ngày 17-7-2018 đến ngày 01-8-2018 với tổng số tiền là 11.400.000.000đ, trong khi 02 hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và 27-8-2018 lúc đó chưa ký. Nếu cho rằng ông M chuyển tiền trước rồi mới ký tiếp 02 hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và 27-8-2018 là không phù hợp với tính chất của giao dịch mua bán nhà đất. Điều này phù hợp hơn với lời khai của ông Q, bà T1 rằng đó là việc xác nhận số nợ của hai bên với nhau.

[11] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông M thừa nhận ngoài mối quan hệ đặt cọc, ông M và ông Q, bà T1 còn có mối quan hệ vay mượn tiền. Các chứng cứ do hai bên cung cấp đều thể hiện hai bên chuyển tiền cho nhau số lượng lớn trong thời gian dài. Sau khi ký các hợp đồng đặt cọc thì vào tháng 9 và tháng 10 năm 2018 bà T1 còn chuyển trả một số tiền cho ông M. Điều này đã thể hiện giữa hai bên không thực sự là mua bán nhà đất, bởi vì bà T1 là bên bán lại chuyển tiền ngược lại cho ông M là không hợp lý.

[12] Từ những tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi xác định mục đích đặt cọc mua bán nhà đất giữa ông M và vợ chồng ông Q, bà T1 không phải là mua bán nhà đất thật sự mà là hợp đồng giả tạo che giấu cho giao dịch vay tiền, không dựa trên ý chí đích thực của chủ sở hữu tài sản, trên cơ sở đó đã tuyên bố vô hiệu các hợp đồng đặt cọc ký giữa các đương sự là phù hợp với khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Theo đó, giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Trong trường hợp này quan hệ bị che giấu là quan hệ vay mượn tiền.

Do vậy bà T1, ông Q kháng cáo cho rằng chỉ giải quyết quan hệ hợp đồng đặt cọc trong vụ án này, không giải quyết quan hệ vay nợ và ông M yêu cầu buộc ông Q

và bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao nhà đất theo đúng hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký đều là không phù hợp.

[12] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong trường hợp này, các hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nhưng vẫn là chứng cứ xác nhận ông Q, bà T1 có nợ tiền của ông M và có trách nhiệm hoàn trả cho ông M các khoản tiền này. Việc giải quyết những khoản nợ thể hiện tại các hợp đồng đặt cọc trong vụ án không làm ảnh hưởng đến các khoản nợ khác nếu có giữa hai bên, vì tại phiên tòa phúc thẩm, ông M và bà T1 đều xác định thời điểm trước khi ký 04 hợp đồng đặt cọc này thì hai bên không còn khoản nợ nào chưa giải quyết với nhau và sau 04 hợp đồng đặt cọc thì từ ngày 05-11-2018 trở đi ông M và bà T1 mới tiếp tục chuyển cho nhau các khoản tiền vay mượn khác và không bên nào yêu cầu giải quyết nợ ở giai đoạn này trong vụ án.

[13] Bà T1, ông Q cho rằng sau khi quyết toán các khoản tiền, bà còn nợ ông M đến ngày 02-8-2018 là 17.600.000.000đ nên hai bên thể hiện vào hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018. Sau đó đến ngày 27-8-2018 hai bên tổng kết lại là nợ 18.500.000.000đ nên thể hiện ở hợp đồng đặt cọc ngày 27-8-2018 nhưng chồng bà ký mà không lấy lại hợp đồng cũ, sau đó bà T1 có đòi lại hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 nhưng ông M không trả; Thực chất số tiền bà còn nợ ông M không có khoản nợ 17.600.000.000đ nêu trên.

Thấy rằng, hai bên đều xác nhận tiền giao cho nhau có cả chuyển khoản và có cả giao tiền mặt. Bà T1 chứng minh mỗi lần giao tiền mặt cho nhau đều có xác nhận bằng tin nhắn. Tuy nhiên ông M không thừa nhận, cho rằng các khoản tiền đặt cọc ông giao cho bà T1 làm nhiều lần cả tiền mặt lẫn chuyển khoản và không phải xác nhận ngay từng lần, nhưng được bà T1 và ông Q xác nhận chung vào các hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử không đủ cơ sở để kết luận tất cả các khoản tiền mặt hai bên giao cho nhau đều có tin nhắn thể hiện. Ngoài ra bà T1 và ông Q không có chứng cứ khác chứng minh. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có cơ sở để chấp nhận loại trừ khoản tiền 17.600.000.000đ là phù hợp.

[14] Về tổng số tiền gốc và tiền lãi:

[14.1] Số tiền tại 02 hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 là 36.100.000.000đ, là số tiền bà T1, ông Q nợ ông M.

[14.2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông M và bà T1, ông Q xác nhận sau khi ký các hợp đồng đặt cọc, bà T1 có chuyển cho ông M số tiền 6.920.000.000đ, cụ thể là:

Ngày 10-8-2018 chuyển 400.000.000đ; Ngày 13-8-2018 trả 500.000.000đ; Ngày 24-8-2018 chuyển 460.000.000đ; Ngày 06-9-2018 chuyển 600.000.000đ; Ngày 15-9-2018 trả 500.000.000đ; Ngày 29-9-2018 chuyển 756.000.000đ; Ngày 11-10-2018 chuyển 2.648.000.000đ; Ngày 25-10-2018 trả 480.000.000đ; Ngày 02-11-2018 chuyển 576.000.000đ.

[14.3] Những khoản tiền trên ông M xác định là có nhận nhưng là tiền của các giao dịch khác. Thấy rằng như mục [12] đã nêu, ông M xác định trước ngày ký các hợp đồng đặt cọc thì hai bên đã giải quyết xong các khoản nợ khác; Theo các chứng cứ và sự thừa nhận việc chuyển tiền của ông M, bà T1 và ông Q thì ông M không chuyển tiền cho bà T1 trong tháng 9 và tháng 10 năm 2018 mà chỉ tiếp tục chuyển tiền cho bà T1 từ ngày 05-11-2018. Do vậy, có căn cứ xác định số tiền 6.920.000.000đ nêu trên được trả cho các khoản tiền thể hiện ở các hợp đồng đặt cọc, phải được khấu trừ. Vì không có căn cứ xác định số tiền này bà T1 trả gốc hay trả lãi nên sẽ xác định tổng số tiền lãi phải trả, sau đó nếu còn thừa sẽ trừ vào nợ gốc.

[14.4] Về lãi suất tính như sau: Các khoản tiền trong các hợp đồng đặt cọc được xác định là tiền bà T1, ông Q vay ông M. Bà T1, ông Q xác định có trả lãi 9%/tháng, ông M cho rằng đó là tiền ông đặt cọc mua nhà đất, nên không xác định có lãi, vì vậy thuộc trường hợp vay tiền không rõ mức lãi cam kết và không rõ thời hạn trả. Do vậy, xác định đây là loại vay không kỳ hạn có lãi, mức lãi áp dụng Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính là 10%/năm cho khoản nợ gốc từ ngày ký nhận vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm (19-9-2019), cụ thể:

- Khoản nợ 17.600.000.000đ vay từ ngày 02-8-2018 đến ngày 19-9-2019 là 413 ngày, lãi = 1.991.452.000đ.

- Khoản nợ 18.500.000.000đ vay từ ngày 27-8-2018 đến ngày 19-9-2019 là 388 ngày, lãi = 1.966.575.000đ.

Tổng cộng tiền lãi bà T1, ông Q phải trả từ ngày 02-8-2018 đến ngày 19-9-2019 là 3.958.027.000đ.

[14.5] Số tiền bà T1 đã trả ông M là 6.920.000.000đ, sau khi trừ lãi phải trả là 3.958.027.000đ, còn thừa 2.961.973.000đ sẽ được trừ vào nợ gốc (36.100.000.000đ - 2.961.973.000đ = 33.138.027.000đ). Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà T1, ông Q còn phải trả 33.138.027.000đ.

[15] Theo vợ chồng ông M, bà N thì các khoản tiền giải quyết trong vụ án này là tiền chung của gia đình, nhưng quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ buộc bà T1, ông Q trả khoản tiền vay cho riêng ông M nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà T1, ông Q trả 33.138.027.000đ cho ông M và bà N.

[16] Ngoài ra, bà T1 trình bày bà có trả thêm cho bà N, ông M số tiền 370.000.000đ. Ông M, bà N xác định có nhận nhưng là của khoản vay khác. Thấy rằng, mục đích của bà T1 nêu số tiền này là để chứng minh ông M biết rõ việc bà T1

chuyển nhượng các tài sản nêu trên nhưng không phản đối; mặt khác số tiền này được giao nhận vào ngày 25-01-2019, là trong khoảng thời gian từ ngày 05-11-2018 trở đi mà ông M, bà T1 còn nhiều lần chuyển các khoản tiền khác cho nhau; các đương sự không yêu cầu giải quyết các khoản tiền trong giai đoạn này nên nếu có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[17] Về việc ông Q, bà T1 chuyển nhượng các căn nhà đất 624, 626, 869 cho ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 và ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2, thấy rằng:

[17.1] Đối với 02 hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và ngày 10-7-2018, ông M thừa nhận đã nhận lại hết số tiền của 02 hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết các số tiền này nhưng vẫn cho rằng ông Q, bà T1 phải thực hiện các hợp đồng đặt cọc đó. Theo nội dung hợp đồng thì các khoản tiền trên để đặt cọc cho nhà đất 626 và 869, nay tiền ông M đã nhận lại thì đương nhiên 02 căn nhà đất này không còn là đối tượng giao dịch. Đồng thời đây còn là hợp đồng giả tạo che giấu quan hệ vay mượn nên không có hiệu lực. Do vậy, việc ông Q, bà T1 chuyển nhượng nhà đất số 869 cho ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 và nhà đất số 626 cho ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 là hợp pháp. Những người nhận chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Ông M vẫn yêu cầu xem xét hợp đồng đặt cọc của 02 tài sản này là không phù hợp.

[17.2] Đối với 02 hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 đối với căn nhà 624, như trên đã nêu vì là hợp đồng giả tạo che giấu quan hệ vay mượn nên không có hiệu lực. Mặt khác, việc đặt cọc chưa phải là xong thủ tục chuyển nhượng, bên bán vẫn có quyền thay đổi không tiếp tục giao dịch. Vì vậy việc ông Q, bà T1 chuyển nhượng nhà đất số 624 cho ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2 không bị coi là trái pháp luật.

[17.3] Tất cả các đương sự trong vụ án này đều thừa nhận tại thời điểm ông M đặt cọc và tại thời điểm ông B, bà H1 và ông H3, bà H2 nhận chuyển nhượng, cả 03 tài sản trên đều đang bị bà T1, ông Q thế chấp tại Ngân hàng. Ông B, bà H1 và ông H3, bà H2 phải thay bà T1, ông Q trả tiền cho Ngân hàng mới được xóa thế chấp và làm thủ tục sang tên, nên quyền ưu tiên thuộc về những người này.

[17.4] Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy việc đăng bộ biến động tài sản, sang tên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T1 với ông B, bà H1 và ông H3, bà H2 là phù hợp với các Điều 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 179 Luật Đất đai.

[18] Án phí sơ thẩm:

Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với 03 yêu cầu không được chấp nhận là 900.000đ.

Ông Q, bà T1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 33.138.027.000đ phải thanh toán cho ông M, bà N là: 112.000.000 + 0,1% phần vượt quá 4.000.000.000đ = 141.138.027đ.

[19] Các vấn đề khác của Bản án sơ thẩm tiếp tục có hiệu lực.

[20] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 và 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 179 Luật Đất đai; Điều 124, 131, 466, 468, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Văn M và bị đơn là ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 19-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.600.000.000đ (*Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018 và số tiền 2.300.000.000đ (*Hai tỷ, ba trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2018 ký giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với ông Bùi Văn M và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10/2018/HĐBL, Hợp đồng thế chấp số 91/2018/HĐTC ngày 25-12-2018 ký giữa Ngân hàng liên doanh V – Chi nhánh V với ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M yêu cầu ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Văn M theo hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018, ngày 10-7-2018, ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 ký giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với ông Bùi Văn M:

Hợp đồng đặt cọc ngày 04-7-2018, ngày 10-7-2018, ngày 02-8-2018 và ngày 27-8-2018 nêu trên bị vô hiệu.

Ông Hoàng Văn Q và bà Dương Thị T1 phải trả cho ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Kiều N số tiền 33.138.027.000đ (*Ba mươi ba tỷ, một trăm ba mươi tám triệu, hai mươi bảy ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về việc hủy nội dung đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phạm Thái B, bà Trần Phương Hồng H1 ngày 07-9-2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 579869 ngày 31-8-2011 do UBND thành phố V cấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 914, quyền số 01 ngày 26-3-2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 859, quyền số 01 ngày 22-3-2019, ký giữa ông Hoàng Văn Q, bà Dương Thị T1 với ông Nguyễn Trung H3, bà Phạm Thị Thu H2, có công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M về việc hủy nội dung đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Trung H3 và bà Phạm Thị Thu H2 ngày 25-3-2019 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472653600153 ngày 08-7-2008 do UBND thành phố V cấp và ngày 28-3-2019 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201100118 ngày 22-4-2002 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn M phải chịu 900.000đ (*Chín trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0010484 ngày 19-02-2019, số 0007697 ngày 22-3-2019 và số 0006912 ngày 13-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông M đã nộp xong.

Bà Dương Thị T1 và ông Hoàng Văn Q phải chịu án phí có giá ngạch là 141.138.027đ (*Một trăm bốn mươi một triệu, một trăm ba mươi tám ngàn, hai mươi bảy đồng*).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Ông Bùi Văn M được trả lại 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002291 ngày 02-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Ông Hoàng Văn Q, bà Hoàng Thị Thu được trả lại 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002287 ngày 07-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

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

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-6-2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ