

Bản án số: 398/2024/DS-PT

Ngày: 25/7/2024

V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn tài sản
là quyền sử dụng đất; tranh chấp yêu cầu
hủy và tuyên hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền
sử dụng đất; tranh chấp yêu cầu hoàn trả chi
phí để thực hiện công việc theo thỏa thuận

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán:

Ông Trần Phước Hội

Ông Huỳnh Thanh Mỹ

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến
hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 275/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng
5 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn tài sản là quyền sử dụng
đất; tranh chấp yêu cầu hủy và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp yêu cầu hoàn trả chi phí để thực hiện công việc theo thỏa thuận*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 403/2024/QXXĐPT –
DS ngày 18/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Cao Văn T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Quốc lộ C, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Phan Thị Thảo Q, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A, đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Mai T1 - Công ty L5 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Anh Lương Văn T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số C, Tỉnh lộ 921, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Lương Ngọc H, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2: Luật sư Lưu Ngọc T3- Văn phòng luật sư Lưu Ngọc T3 thuộc đoàn Luật sư thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thành H1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số F, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số B.2, Tòa nhà S, số B, đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Ngô Trọng H2, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Quốc lộ C, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Anh Lương Trung H3, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số I, khu vực Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

5. Anh Phan Tấn L1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Trần Đức T4, sinh năm 1964;

7. Bà Nguyễn Thị Phương T5, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Công ty trách nhiệm hữu hạn A;

Địa chỉ trụ sở: Số C, ngách C, phố V, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên - Kiêm Giám đốc; địa chỉ: Số C, ngách C, phố V, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông N: Anh Lê Minh P, sinh năm 1998 hoặc chị Phạm Thị Hồng H4, sinh năm 2000; địa chỉ: Lô M, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 19/9/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn A: Công ty L6.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Mạnh T6 – Luật sư điều hành. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D, đường N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lô M Chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Phan Mạnh T6 và Luật sư Võ Tấn L2, Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; luật sư Lê Ngọc T7, Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D, đường N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lô M Chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số C, ngách C, phố V, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông N: Anh Lê Minh P, sinh năm 1998 hoặc chị Phạm Thị Hồng H4, sinh năm 2000. Địa chỉ: Lô M chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh N: Luật sư Phan Mạnh T6 và Luật sư Võ Tấn L2, Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; luật sư Lê Ngọc T7, Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D, đường N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lô M Chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Công ty Cổ phần L7;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N; Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số C, ngách C, phố V, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần L7: Công ty L6.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Mạnh T6 – Luật sư điều hành. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D, đường N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lô M Chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần L7: Anh Lê Minh P, sinh năm 1998 hoặc chị Phạm Thị Hồng H4, sinh năm 2000; Địa chỉ: Lô M, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Mạnh T6 và ông Võ Tấn L2 - Luật sư của Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Ông Lê Ngọc T7 - Luật sư của Công ty L6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D, đường N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lô M Chung cư L, đường số C, phường T, T, thành phố Hồ Chí Minh.

11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ trụ sở: Số C, Quốc lộ C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1, Chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

12. Cụ Bùi Văn M, sinh năm 1933;

13. Anh Bùi Tấn H5, sinh năm 1977;

14. Chị Nguyễn Thị T8, sinh năm 1978;

15. Chị Bùi Thị D, sinh năm 1984;

16. Anh Huỳnh Văn T9, sinh năm 1991;

17. Chị Huỳnh Thị H6, sinh năm 1994;

18. Em Bùi Thị Ngọc H7, sinh năm 2016;

Đại diện theo pháp luật cho em Bùi Thị Ngọc H7 là anh Bùi Tấn H5 cha ruột.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

19. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1966;

20. Anh Huỳnh Văn T10, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

21. Chị Bùi Thị P2, sinh năm 1981;

22. Anh Nguyễn H8, sinh năm 1977;

23. Em Nguyễn Nhựt H9, sinh năm 2008;

24. Em Nguyễn Hoàng Gia B, sinh năm 2019;

Đại diện theo pháp luật cho em Nguyễn Nhựt H9, em Nguyễn Hoàng Gia B là anh Nguyễn Hoàng c ruột.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

25. Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh T11, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1.

26. Văn phòng C;

Địa chỉ: Quốc lộ H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

27. Văn phòng C1 (Văn phòng C2).

Địa chỉ: Số B, đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Chị Q, Luật sư Mai T1, anh H, Luật sư Lưu Ngọc T3, anh P, Luật sư Lê Ngọc T7.

Có đơn xin xét xử vắng mặt: Văn phòng C; Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1; Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh T11. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn anh Cao Văn T trình bày:** Anh T với anh H9 và anh T2 là đối tác làm ăn lâu năm, có thỏa thuận bằng lời nói, anh T góp vốn bằng tài sản là thửa đất 782, tờ bản đồ 89, diện tích 5.502,5m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 5.496m²), tiếp giáp với mặt tiền tỉnh lộ 852B, ấp B, xã B, huyện L, do em trai là anh Ngô Trọng H2 (Cùng cha khác mẹ) đứng tên giữ. Còn 08 thửa đất như sau: Thửa đất số 1241, 1242, 1605, 1597, 1598, 1202, 1338 và 1427, các thửa đất đều tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L, anh T bỏ công sức đàm phán và tìm hiểu pháp lý; còn anh T2 với anh H9 chỉ tiền mua đất của Ngân hàng TMCP Q1 xử lý nợ với giá trị là 8.500.000.000 đồng. Các thửa đất nêu trên, nằm liền sau thửa 782, tờ bản

đồ số 89 của anh T, không có tiếp giáp với đường 852B, các thửa đất này anh T bỏ công sức khoảng 03 tháng để đàm phán, tìm hiểu pháp lý vì Ngân hàng TMCP Q1 bán theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 979/QĐ-CCTHA ngày 25/5/2015 và Quyết định số 12/QĐ-CCTHA ngày 21/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp về việc giao tài sản cho người được Thi hành án với nội dung giao tài sản cho Ngân hàng TMCP Q1. Anh T là người đi ký hợp đồng đặt cọc với Ngân hàng TMCP Q1 và phía cuối của hợp đồng đặt cọc anh T có ghi là để anh T2 đứng tên (Chuyên cọc và người đứng tên mua tài sản cho anh Lương Văn T2; CMND số: 361748142, cấp ngày 04/8/2009, tại Công an C3) và tại Điều 4 của hợp đồng thì anh T là người có quyền chỉ định bên nhận chuyển nhượng. Theo đó, anh T2 cho cháu là anh Lương Trung H3 chuyển tiền cọc cho Ngân hàng TMCP Q1 500.000.000 đồng. Chúng tôi quyết định cho anh T2 đứng tên hết các tài sản này vì Công ty TNHH H11 do anh T2 làm chủ có hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 với số tiền 40 tỷ đồng, dự kiến mua đất xong sẽ vay vốn xây dựng nhà máy gạo để kinh doanh. Đến ngày 02/10/2018, anh T hẹ Ngân hàng TMCP Q1 và anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 08 thửa đất nêu trên tại Văn phòng C2. Anh H9 khi đó ở S chuyển tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng và chuyển cho cá nhân anh T2 thêm 500.000.000 đồng tiền chi phí khác chi cho các khoản tiền như nộp thuế, công chứng...

Cùng lúc đó, tại Văn phòng C2, anh T mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 782, tờ bản đồ số 89, yêu cầu anh Hữu ký chuyển nhượng cho anh T2 nhằm mục đích hợp khối với 08 thửa mua của V để được thửa lớn vừa tiếp giáp lộ 852B, vừa tiếp giáp với sông X, để nâng giá trị thửa đất và thuận tiện kinh doanh. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng này với giá tượng trưng để có căn cứ đóng thuế thu nhập cá nhân và trước bạ là 1.000.000.000 đồng, nhằm mục đích hợp thức hóa cho anh T2 đứng tên quyền sử dụng đất, để anh T góp phần hùn bằng tài sản của anh T với anh T2 và anh H9 cho nên các bên không có giao nhận tiền, cũng như ký văn bản bàn giao giấy tờ và bàn giao thực địa với nhau. Do thửa 782, tờ bản đồ số 89 được tách ra từ thửa 589 mà nguồn gốc ban đầu do anh T chuyển nhượng của ông T4, bà T5, thông qua anh L1, bao gồm 03 thửa 589, 593, 596 với tổng diện tích là 13.948,9m² với giá là 20.000.000.000 đồng. Do anh T đã thanh toán đủ và cho em anh T là anh H2 đứng tên giùm. Từ thửa 589 tách thành 4 thửa 780, 781, 782 và 783, cùng tờ bản đồ số 89, trong đó thửa 782 diện tích là 5.502,5m², giá gốc mua thửa 782, tờ bản đồ số 89 là khoảng 7.653.146.000

đồng (Chưa tính chi phí tách thửa và thuế) nên anh T xác định đó giá trị tài sản của anh T hiện chung tại thời điểm đó là 7.653.146.000 đồng và giá tham chiếu thị trường của Công ty T14 là khoảng 13.926.827.500 đồng. Đến ngày 09/10/2018, anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Không cấp giấy mới mà chỉ chỉnh lý nội dung thông tin pháp lý tại trang 2 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Còn đối với 08 thửa đất số 1241, 1242, 1605, 1597, 1598, 1202, 1338 và 1427 được cấp thành 02 thửa là thửa số 17 và 18, cùng tờ bản đồ số 81, do anh T2 đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 09/10/2018. Sau đó, anh T2 trình bày cần vốn kinh doanh gạo, chúng tôi đồng ý để anh T2 bảo lãnh cho Công ty TNHH H11, do anh T2 làm chủ, vay vốn 26.725.000.000 đồng tại ngân hàng B2 - Chi nhánh B1, giải ngân trả tiền hàng cho Công ty TNHH T15 và Doanh Nghiệp tư nhân T16. Do thời gian 06 tháng đầu anh T2 chưa quay đầu nguồn vốn về kịp, anh T có chuyển khoản vào tài khoản Công ty TNHH H11 mở tại ngân hàng B2 - Chi nhánh B1 từ tháng 11/2018 cho đến 5/2019 khoảng 1.100.000.000 đồng (Do chuyển từ nhiều nguồn nên đề nghị sao kê Công ty H11 tại B2 tại thời điểm trên để đối chiếu, tôi đính kèm theo mail thông báo đóng lãi của cán bộ ngân hàng tên T12, số tiền hàng tháng từ 155.000.000 đồng đến 195.000.000 đồng). Anh T gồng lãi này cho anh T2 vì trước đây, anh T2 có chuyển tiền cọc cho anh L1 là 1.200.000.000 đồng để anh T đặt cọc mua 03 thửa đất 589, 596, 593 của ông T4 đứng tên, nhằm trừ dần số tiền đó. Một thời gian sau anh T2 cũng chưa tắt nợ và hay tin Công ty TNHH H11 nợ xấu, anh T có trực tiếp liên hệ anh N2, Phó Giám đốc Ngân hàng B2 đồng thời anh T và anh H9 cũng đến nhà anh T2 yêu cầu xử lý. Tuy nhiên, hiện nay anh T2 đang chuyển nhượng cả 03 thửa đất số 17 và 18 cùng tờ bản đồ số 81 và thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 cho người khác, trong đó có phần góp vốn của anh T với anh H9 mà không có sự đồng ý của anh T với anh H9.

Đến ngày 11/6/2021, anh T có đơn khởi kiện đến Tòa án huyện L, tỉnh Đồng Tháp về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn. Ngoài ra, ngày 18/6/2021, anh H2 và anh H9 đều có đơn gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Ủy ban nhân dân xã B, huyện L để tranh chấp đối với các thửa đất nêu trên và đề nghị tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty A, ông Nguyễn Thanh N và đề nghị được hòa giải cơ sở theo quy định của Luật Đất đai (Đơn khởi kiện đã được Ủy ban nhân dân xã B tiếp nhận vào ngày 22/6/2021), tức là các thửa đất nêu trên đang có tranh chấp. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ lại cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa đất số 17, tờ bản đồ số 81, diện tích 16.945m² và thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m² cho Công ty A và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81, diện tích 5.382,9m² cho ông Nguyễn Thanh N. Đồng thời, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81 thì ông N đã tách ra thành 02 thửa đất là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 81, diện tích 1708,8m² và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 81, diện tích 3.572m², do ông Nguyễn Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/6/2022. Ngoài ra, các thửa đất số 17, tờ bản đồ số 81, diện tích 16.945m² và thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5.502,5m², đều do Công ty A đứng tên quyền sử dụng đất, đất đều tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 27/12/2021 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 81, diện tích 3.572m², do ông Nguyễn Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/6/2022 đã được Công ty A và ông Nguyễn Thanh N góp vốn cho Công ty L7 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1402165236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 19/7/2021, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nay anh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng góp vốn bằng tài sản là thửa 782; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4125 quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018 với diện tích 5.502,5m², thuộc thửa 782, tờ bản đồ số 89, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp giữa anh H2 với anh T2; rút yêu cầu vô hiệu giá ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị L với Công ty A ký ngày 04/6/2021 tại Văn phòng C với thửa đất 782; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5.502,5m² đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty A vào ngày 27/12/2021. Cũng như hợp đồng góp vốn thửa đất này cho Công ty L7. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L7; tuyên cho anh T được trả phần hùn bằng tài sản là thửa đất 782; rút yêu cầu anh T2 phải trả chi phí cho anh T để anh H9, anh T2 mua được 08 thửa của V với số tiền là 300.000.000 đồng; buộc anh T2, ông N, Công ty A, Công ty L7 trả lại hiện trạng thửa đất 782 cho về lại cho anh Ngô Trọng H2.

- Anh Lương Văn T2 có đơn xin vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2021, đơn yêu cầu ngày 12/7/2021, văn bản ý kiến ngày

13/12/2022, trình bày: Anh T2 với anh T không có mối quan hệ bà con thân thích hay bạn bè. Anh T2 quen biết anh T, anh H2 là thông qua sự giới thiệu của anh L1; còn anh T2 quen biết anh H9 là do anh T giới thiệu; còn anh H3 là cháu của anh T2. Anh T2 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh T. Bởi vì, giữa anh T2 với anh T, anh H9 không có việc thỏa thuận hay hợp đồng góp vốn để mua các thửa đất số 1202, 1597, 1338, 1598, 1427, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 81) và các thửa đất số 1241, 1242, 1605, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81) của Ngân hàng TMCP Q1. Trước đây, anh T là nhân viên phụ trách ngoại giao, quan hệ khách hàng cho anh T2, còn anh H3 là nhân viên phụ trách kinh doanh, thủ quỹ nên anh T2 có giao anh T liên hệ với ngân hàng Đ1 rồi báo lại anh T2 biết. Anh T không ký hợp đồng đặt cọc nào với ngân hàng, còn anh H3 có nhiệm vụ liên hệ với anh T để chuyển tiền. Khi đó, nhân viên ngân hàng chưa biết anh T2 đứng sau mua đất nên có gửi cho anh T một bản hợp đồng soạn sẵn có ký tên đóng dấu trước qua email của anh T. Sau đó, ngân hàng biết anh T2 mới là người mua các thửa đất nên không cho anh T ký hợp đồng đặt cọc mà thỏa thuận với anh T2 chuyển cọc 500.000.000 đồng trước rồi chuyển quyền hợp đồng đặt cọc và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn. Số tiền 500.000.000 đồng là anh T2 đặt cọc để thanh toán đợt một, anh T2 là người có nghĩa vụ thanh toán số tiền 8.000.000.000 đồng còn lại cho ngân hàng, nhưng anh T2 vay tiền của anh H9 nên anh H9 thỏa thuận bằng lời nói với anh T2 là chuyển trực tiếp cho ngân hàng để anh H9 tiến hành giám sát vốn vay. Do anh H9 là người cho anh T2 vay tiền, nên anh H9 yêu cầu như thế nào thì anh T2 thực hiện theo, miễn sao anh T2 đứng tên giấy chứng nhận là được. Vả lại, anh H9 cho anh T2 vay tiền với hình thức chuyển khoản vào tài khoản anh T2 số tiền lớn là do anh H9 sợ rủi ro vốn nên chuyển trực tiếp vào ngân hàng cho an toàn. Anh T2 là người trực tiếp mua đất, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên phải ghi nội dung “LUONG VAN THUAN THANH TOAN TIEN MUA DAT LAP VO” để ngân hàng biết. Anh T2 vay tiền của anh H9 tổng cộng 8.500.000.000 đồng, trong đó 8.000.000.000 đồng anh H9 chuyển trực tiếp vào ngân hàng Q1 thanh toán, còn 500.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của anh T2 mở tại Ngân hàng TMCP A1 - Chi nhánh A2 để anh T2 làm chi phí đi lại, đóng thuế. Anh T2 đã thanh toán số tiền vay 8.500.000.000 đồng của anh H9, theo yêu cầu của anh H9 sau khi anh T2 vay thế chấp các thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 có sự chứng kiến của anh H3 và nhật ký sổ tay theo dõi tiền của anh H3. Việc anh T

chuyển nhượng quyền đặt cọc cho anh T2 là do anh T là nhân viên của anh T2, còn anh T2 mới thực sự là người mua tài sản và do quy định của ngân hàng nên nhân viên ngân hàng phải làm như vậy. Anh T2 không có thỏa thuận hay hợp đồng góp vốn đối với các thửa đất số 589, diện tích 13948,9m², thửa đất số 593, diện tích 72,6m² và thửa đất số 596, diện tích 357,7m² cùng tờ bản đồ số 89. Việc anh L1, anh T, anh H2 thỏa thuận mua bán các thửa đất này, cũng như việc anh T nhờ anh H2 đứng tên giùm và mua lại các thửa đất này của ông T4, anh L1 thì anh T2 không biết. Anh T2 có mua thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5.502,5m² của anh L1 nhưng nhận chuyển nhượng từ anh H2 và thanh toán tiền đủ cho bên thứ ba là anh L1. Do anh L1 bán thửa đất này cho anh H2 và đã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang anh H2 mà anh H2 chưa thanh toán cho anh L1. Vì vậy, anh L1 và anh H2 thống nhất bán thửa đất này cho anh T2, nên anh H2 là người ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 và anh L1 là người nhận tiền. Nay anh T2 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh T và không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thành H1 trình bày:

Anh H1 với anh T, anh T2 được anh D1 (Tên thường gọi) giới thiệu với anh H1 để hợp tác làm ăn; anh H2 là em của anh T thông qua anh T nên anh H1 biết; còn anh L1 thì anh H1 quen biết thông qua giới thiệu của anh T và anh H1 với anh L1 cũng đã hợp tác làm ăn mua bán đất với nhau vài lần. Anh T là người liên hệ với anh H1 để đề nghị anh H1 góp vốn với anh T và anh T2 cùng mua các thửa đất số 1202, 1597, 1338, 1598, 1427, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 81) và các thửa đất số 1241, 1242, 1605, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81) của Ngân hàng TMCP Q1, với giá 8.500.000.000 đồng. Cách thức góp vốn là anh H1 hùn số tiền tổng cộng là 8.500.000.000 đồng là có hóa đơn chứng từ, anh T bỏ công sức đi tìm đất, đàm phán với Ngân hàng TMCP Q1 và hùn thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, còn anh T2 hùn số tiền 500.000.000 đồng, làm các thủ tục để được cấp giấy, đứng tên giấy và có Công ty TNHH H11 để vay vốn ngân hàng ở hạn mức tín dụng cao nhất. Anh H1 với anh T và anh T2 không tính tỷ lệ phần trăm vốn góp mà khi bán đất được thì thống nhất chia đều với nhau. Theo thỏa thuận nêu trên, anh T đại diện ký hợp đồng đặt cọc với Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 500.000.000 đồng và phía cuối của hợp đồng đặt cọc anh T có ghi là để anh T2 đứng tên (Chuyển cọc và người đứng tên mua tài sản cho anh Lương Văn T2 CMND số: 361748142 cấp ngày 04/8/2009, tại C4) và tại Điều 4 của hợp đồng

đặt cọc, anh T là người có quyền chỉ định bên nhận chuyển nhượng. Mục đích của anh T chỉ định trong hợp đồng đặt cọc này là chỉ định để cho anh T2 đại diện đứng tên cho anh H1, anh T và anh T2 theo thỏa thuận góp vốn mua 08 thửa đất nêu trên, chứ không phải chỉ định để chuyển quyền mua tài sản cho anh T2. Nguyên nhân anh H1 và anh T để cho anh T2 đứng tên các thửa đất là do anh T2 là chủ Công ty TNHH H11 có hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 nên bắt buộc phải để cho anh T2 đứng tên. Bởi vì, chủ doanh nghiệp và chủ tài sản là một người thì mới có giá trị pháp lý vay vốn tại ngân hàng ở mức cao nhất, còn nếu cả 03 người cùng đứng tên thì đều phải là thành viên của công ty và thủ tục vay vốn rất phức tạp. Khi đó, anh H1 với anh T và anh T2 dự định nếu có ai mua các thửa đất lại giá cao hơn thì bán, còn nếu không có thì vay vốn để đầu tư nhà xưởng,... để kinh doanh lâu dài.

Anh H1 thống nhất với ý kiến trình bày của anh T là các thửa đất số 17 và 18, cùng tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L là trước đây anh H1 với anh T, anh T2 góp vốn với nhau để mua với giá là 8.500.000.000 đồng, trong đó, anh H1 bỏ tiền ra là chính. Cụ thể là vào ngày 02/10/2018 anh H1 sử dụng số tài khoản 166100069333333 của anh H1 mở tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T17 chuyển vào số tài khoản 007704066686868 của Công ty TNHH MTV Q2 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh T18 số tiền 8.000.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản ghi “LUONG VAN THUAN THANH TOAN TIEN MUA DAT LAP VO” và chuyển vào số tài khoản 0021012515027 của anh T2 mở tại Ngân hàng TMCP A1 - Chi nhánh A2 số tiền 500.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản ghi “HENRY CHUYEN TIEN MUA DAT LAI VO CHI PHI NGOAI”, để anh T2 sử dụng vào chi phí ngoài, thủ tục sang tên cấp giấy các thửa đất này. Nếu như anh T2 cho rằng số tiền 8.500.000.000 đồng là anh T2 vay của anh H1, thì anh H1 đề nghị anh T2 cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc vay tiền và trả tiền cho anh H1 đối với số tiền này. Anh H1 thống nhất với ý kiến trình bày của anh T là anh T hùn thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m², do anh H2 (Em cùng mẹ khác cha với anh T) đứng tên giùm anh T. Việc anh H2 chuyển nhượng cho anh T2 thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 là theo yêu cầu của anh T để hợp với 02 thửa đất số 17 và 18 cùng tờ bản đồ số 81 để có đường đi vào thì mới có thể thế chấp cho ngân hàng được. Còn đối với các ý kiến trình bày của anh T2 là không đúng sự thật. Trước khi anh T liên hệ rủ anh H1 hùn vốn mua 08 thửa đất của Ngân hàng TMCP Q1, thì anh T có nói với anh H1 là anh T có thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 mặt tiền giáp Tỉnh lộ ĐT 852B

nhưng nhờ anh H2 là em cùng mẹ khác cha đứng tên giùm và 08 thửa đất dự định hùn vốn mua giáp với thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 có mặt tiền giáp Sông X. Do đó, anh H1 mới biết được thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 là của anh T nhưng nhờ anh H2 đứng tên giùm. Việc anh H2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh T2 là chỉ chuyển cho có hình thức. Bởi vì, như anh H1 đã trình ở trên thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 là anh T nhờ anh H2 đứng tên giùm, anh T là người hùn thửa đất này vào nên anh H2 chuyển cho anh T2 là theo đề nghị của anh T chứ anh H2 không có nhận tiền của anh T2 và anh T2 không có giao tiền cho anh H2. Nay anh H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh T và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Trọng H2 trình bày:
Anh H2 với anh T là anh em cùng mẹ khác cha. Vào khoảng đầu năm 2018, anh T có nhờ anh H2 đứng tên giùm anh T một số thửa đất trong đó có thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m², đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc thửa đất là do anh H2 nhận chuyển nhượng từ ông T4, bà T5 bao gồm các thửa 589, diện tích 13948,9m², thửa đất số 593, diện tích 72,6m² và thửa đất số 596, diện tích 357,7m² cùng tờ bản đồ số 89, tất cả tiền chuyển nhượng đất do anh T thanh toán. Đến ngày 30/7/2018, anh H2 làm đơn xin tách thửa đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 89, tách ra thành 04 thửa đất là thửa đất số 780, diện tích 2474,3m², thửa đất số 781, diện tích 4286,5m², thửa đất số 782, diện tích 5502,5m² và thửa đất số 783, diện tích 1685,6m², các thửa đất đều cùng tờ bản đồ số 89, đến ngày 02/8/2018, anh H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/10/2018, anh T yêu cầu anh H2 chuyển nhượng lại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m² cho anh T2 để nhằm nhập lại thửa đất số 17 và 18 cùng tờ bản đồ số 81 để cho 02 thửa đất này có đường đi ra lộ và vay tiền của Ngân hàng.

Do các thửa 17, 18, tờ bản đồ số 81 chỉ giáp Sông X Lấp Vò không tiếp đường mà thửa 782, tờ bản đồ số 89 liền kề và tiếp giáp với đường ĐT 852B nên anh T yêu cầu chuyển để đủ điều kiện vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng là ghi cho có hình thức chứ anh H2 không có nhận tiền của anh T2 và giữa anh H2 với anh T2 không bàn giao thực địa thửa đất trên. Nếu như anh T2 cho rằng anh H2 bán thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 cho anh T2, thì anh H2 đề nghị anh T2 chứng minh cho việc anh T2 chuyển tiền trả cho anh H2. Đồng thời, anh H2 với anh L1 không có mối quan hệ bà con thân thích, anh H2 hoàn

toàn không biết anh L1 mà anh T2 lại chuyển tiền cho anh L1 để trả cho anh H2 là hoàn toàn không có căn cứ.

Nay anh H2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4125 quyền số 02/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/10/2018 với diện tích 5502,5 m² thuộc thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp. Giá trị ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) giữa anh H2 với anh T2 vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và chị L với Công ty A ký ngày 04/06/2021 vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m², đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty A ngày 27/12/2021; yêu cầu Công ty A, Công ty L7 di dời tất cả tài sản có trên thửa 782, tờ bản đồ số 89, đất tại ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; buộc ông T2, Công ty A, Công ty L7 trả lại quyền sử dụng đất thửa đất 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5505,2m², tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho anh T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Tấn L1 có đơn xin vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2022 và Văn bản ý kiến ngày 09/12/2022, trình bày: Anh L1 là bạn bè biết nhau với anh T và anh T2; còn anh H1 và anh H2 thì anh L1 không có quen biết, đến khi anh T gọi anh H2 ra đứng tên giấy đất giùm mới biết chứ anh L1 hoàn toàn không có mối quan hệ bà con thân thích hay quen biết gì với anh H1 và anh H2. Trước đây, ông T4 có ủy quyền bằng lời nói cho anh L1 đi đàm phán, thỏa thuận với anh T để bán các thửa đất số 589, 593 và 596 cùng tờ bản đồ số 89 cho anh T với giá 20.000.000.000 đồng, nhưng anh T để cho anh H2 là em của anh T đứng tên giùm anh T, còn ông T4 chỉ ký tên chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận xong, anh L1 có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng do anh T2 chuyển khoản ngày 29/6/2018. Qua nhiều lần thanh toán, anh L1 có nhận số tiền từ anh T và anh T2 tổng cộng là 7.500.000.000 đồng (Anh T2 thông qua Công ty N3 chuyển khoản), số tiền còn lại anh T thanh toán đầy đủ cho anh L1. Việc anh T nhờ anh H2 đứng tên giùm các thửa đất này, anh L1 chỉ biết được khi ra công chứng (Ông T4 ký chuyển nhượng trực tiếp cho anh H2). Do đó, việc anh T2 cho rằng anh T2 chuyển khoản cho anh L1 số tiền 1.200.000.000 đồng để trả cho anh H2 mua thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 là hoàn toàn sai sự thật. Bởi vì, khi đó thửa đất số 589, tờ bản đồ số 89 chưa được bên anh T, anh T2 thỏa thuận tách ra thành 04 thửa đất và thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 là đã qua tên của anh H2 sau khi tách từ thửa đất số 589 ra rồi chứ không

còn bên ông T4 đứng tên nữa (Nếu bên anh T2 và anh T có thỏa thuận khác thì anh L1 không biết). Anh L1 biết được là mục đích anh T mua các thửa đất nêu trên của ông T4 là để nhập một phần vào 08 thửa đất mà anh T mua thông qua phát mãi tài sản của thi hành án, sau này đổi thành 02 thửa là thửa 17 và 18 cùng tờ bản đồ số 81. Liên kế 02 thửa đất này, thì anh T với anh T2 cũng có hùn vốn mua thửa đất của Công ty K và thửa đất của ông Phan Thanh L3 gần đó để các thửa đất có được mặt tiền và mặt sông. Các thửa đất mà anh T mua của anh L1 là được sang giấy từ ông T4 là ông anh làm chung với anh L1 qua cho anh H2 đứng tên thay cho anh T. Do các thửa đất đó là anh L1 với ông T4 hùn với nhau, anh L1 là người đi nạp tiền cho Công ty Cổ phần Đ2 và là người đi giao dịch, chỉ định để ông T4 đứng tên các thửa đất, do anh L1 không tiện đứng tên. Nay anh L1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị được xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức T4 có đơn xin vắng mặt nhưng theo Bản tự khai ngày 28/11/2022, trình bày: Ông T4 là chủ sở hữu hợp pháp của các thửa đất số 589, 593 và 596 cùng tờ bản đồ số 89, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L. Tại thời điểm tháng 6/2018, ông T4 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên với giá mong muốn là 20.000.000.000 đồng. Do ông T4 có quen và có mối quan hệ làm ăn với anh L1, nên ông T4 ủy quyền bằng lời nói cho anh L1 tìm đối tác mua, thương thảo giá giao dịch, phương thức giao dịch, nhận tiền khi giao dịch thành công và trả lại tiền cho ông T4 thu về là 20.000.000.000 đồng. Ông T4 chỉ thực hiện ký công chứng chuyển nhượng cho người mua khi anh L1 thông báo. Tại Phòng công chứng, ông T4 được giới thiệu anh H2 là người ký nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông T4. Mọi giao dịch, thủ tục nhận tiền về việc chuyển nhượng đã hoàn tất và ông T4 đã nhận đủ số tiền 20.000.000.000 đồng từ anh L1. Do việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông T4 đã nhận đủ tiền và đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng. Ông T4 không có khiếu nại và không có liên quan đến việc tranh chấp giữa anh T với anh T2. Nay ông T4 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị được xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lương Trung H3 có đơn xin vắng mặt nhưng theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 10/12/2022, trình bày: Anh H3 và anh T cùng làm việc cho anh T2, còn anh H1 là người cho anh T2 vay tiền để mua đất và đáo nợ ngân hàng ở Thành phố Hồ Chí Minh. Anh T2 biết thửa đất của Công ty K đang vay nợ xấu ở Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh A2, nên anh T2 nhờ anh T đại diện đến gặp cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng TMCP Q1 để

thỏa thuận giá bán rồi báo lại cho anh T2. Sau đó, anh T báo lại là ngân hàng bán khoảng 8.500.000.000 đồng và anh T2 kêu anh H3 liên hệ với anh T để chốt giá bán và tiến hành đặt cọc. Anh H3 có nhận của anh T2 số tiền 500.000.000 đồng chuyển cọc theo nội dung anh T yêu cầu. Theo anh H3 được biết, giữa ngân hàng với anh T không có ký hợp đồng đặt cọc nào cả. Do lúc đầu phía ngân hàng tin tưởng anh T là người đi thỏa thuận giá và mua tài sản, nên ngân hàng có soạn sẵn một hợp đồng đặt cọc và đóng dấu sẵn mang theo để ký. Tuy nhiên, nhân viên ngân hàng biết anh T2 là người mua tài sản nên thỏa thuận không ký hợp đồng đặt cọc với anh T mà nhờ anh T2 chuyển tiền đặt cọc 500.000.000 đồng trước rồi làm hợp đồng công chứng sang tên trực tiếp cho anh T2. Sau đó, anh T2 mua thêm thửa đất mặt tiền của anh L1 nhưng do anh H2 đứng tên và đã thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho anh L1. Anh T2 vay của anh H1 số tiền 8.000.000.000 đồng chuyển trực tiếp vào Ngân hàng TMCP Q1, sau đó chuyển thêm số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, anh T2 vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 và anh H1 yêu cầu anh T2 chuyển trả tiền vay mua đất về các công ty anh H1 yêu cầu bù trừ và anh H3 có nhận của anh T2 số tiền 1.500.000.000 đồng để trả tiền lãi vay mua đất của Ngân hàng TMCP Q1 8.500.000.000 đồng cho anh H1. Nay anh H3 thống nhất với ý kiến trình bày của anh T2 và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH A, ông Nguyễn Thanh N và Công ty Cổ phần L7; đại diện hợp pháp là anh Lê Minh P trình bày: Công ty TNHH A (Gọi tắt là Công ty A), ông Nguyễn Thanh N và Công ty Cổ phần L7 (Gọi tắt là Công ty L7) đều không đồng ý với yêu cầu của anh T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/06/2021 giữa anh T2 và chị L với Công ty A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/06/2021 giữa anh T2 và chị L với ông N vô hiệu. Bởi lẽ, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty A và ông N với anh T2, chị L ký kết cùng ngày 04/06/2021 đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai. Đồng thời, giữa Công ty A, ông N, anh T2 và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 có ký kết Biên bản thỏa thuận ba bên về việc xử lý tài sản bảo đảm. Do đó, việc Công ty A và ông N nhận chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18 và 782 của anh T2 và chị L là hợp pháp. Công ty A, ông N và Công ty L7 đều không đồng ý với yêu cầu của anh T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất

số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5502,5m² do Công ty A đứng tên quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2021. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì ngay tại thời điểm là ngày 14/6/2021 (Ngày anh T nộp đơn khởi kiện) và sau ngày 24/12/2021 (Ngày Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty A và ông N với anh T2 và chị L không thể bị coi là vô hiệu. Cụ thể: Ngày 04/6/2021, Công ty A và ông N đã nộp hồ sơ thực hiện việc sang tên các thửa đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Văn phòng UBND huyện L. Ngày 14/6/2021, ông N (người đại diện theo pháp luật của Công ty A) hoàn thành nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí có liên quan cho nhà nước. Sau đó, từ ngày 24 và 27/12/2021 Công ty A và ông N đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Căn cứ theo hướng dẫn tại Công văn số 1343/CV-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đ và Công văn số 1792/STNMT-QLĐĐ ngày 23/5/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hướng dẫn thủ tục, hồ sơ góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty L7 và đã tiến hành thủ tục tách thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81 thành 02 thửa đất mới là thửa đất số 35 và 36, cùng tờ bản đồ số 81 và được cấp giấy cùng ngày 01/6/2022. Do đó, khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đảm bảo thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 và khoản 1 Điều 102 của Luật Đất đai.

Về quan hệ tranh chấp giữa anh T và anh T2, thì đối tượng của quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng góp vốn mua tài sản là quyền sử dụng đất”, cụ thể đối tượng tranh chấp là phần tiền góp vốn tương ứng với 5.000.000.000 đồng. Trong khi đó, quan hệ giao dịch dân sự giữa Công ty A và ông N với anh T2 là “Quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối tượng của quan hệ này là quyền sử dụng đất của các thửa đất số 17, 18 và 782, không phải là đối tượng tranh chấp theo Thông báo thụ lý vụ án bổ sung ngày 05/7/2022 của Tòa án. Hai giao dịch dân sự này độc lập với nhau, với đối tượng giao dịch khác nhau. Vì vậy, không thể chồng chéo về mặt pháp lý với nhau và xem đây là cùng một đối tượng để tranh chấp (Hợp đồng góp vốn và hợp đồng chuyển nhượng). Việc giải quyết tranh chấp giữa anh T với anh T2 là không có liên quan đến các tài sản đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty A và ông N. Tài sản trong giao dịch chuyển nhượng là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 và đủ điều kiện giao dịch chuyển nhượng. Công ty A và ông N không

nhận được thông báo về việc giữa anh T2 và anh T có ký kết hợp đồng góp vốn mua tài sản là quyền sử dụng đất. Như vậy, có đầy đủ căn cứ pháp lý để xác định Công ty A và ông N là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2.

Nay Công ty A, ông N và Công ty L7 đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trong vụ án này.

- Đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 là ông Phan Thanh T11 có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến: Công ty TNHH H11 là khách hàng vay tại B2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6852604/HDTD ký kết ngày 5/11/2018. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH H11, anh Lương Văn T2 (Người đại diện theo pháp luật, Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH H12) cùng vợ là chị Nguyễn Thị L đã thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, 18 cùng tờ bản đồ số 81 (Theo GCNQSDĐ số; CF 327900, GCNQSDĐ SỐ CP 327898) và thửa đất số 782, tờ bản đồ số (Theo GCNQSDĐ số CM 769492) cùng địa chỉ xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho B2 (Sau đây gọi chung là TSBĐ) theo các Hợp đồng thế chấp số 01/2018/6852604/HĐBĐ, số 02/2018/6852604/HĐBĐ và số 03/2018/6852604/HĐBĐ (Sau đây gọi chung là Hợp đồng thế chấp). Tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp các quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm nêu trên, các GCNQSDĐ bản gốc do Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của anh T2, chị L. Ngoài ra, tại thời điểm anh T2, chị L thực hiện thủ tục thế chấp, tài sản đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật đất đai, không thuộc đối tượng tài sản có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện và không thuộc đối tượng bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Các Hợp đồng thế chấp được ký kết theo đồng thẩm quyền, do các bên hoàn toàn tự nguyện và đã thực hiện các thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do Công ty TNHH H11 phát sinh nợ quá hạn và không có khả năng trả nợ ngân hàng; theo đó anh T2, chị L đã đồng ý bán tài sản đảm bảo để trả nợ. Theo đó, căn cứ đề nghị của anh T2, chị L, B2 đã chấp thuận phương án anh T2, chị L tự bán tài sản cho Công ty A và ông Nguyễn Thanh N để trả nợ. Sau khi ký Hợp đồng mua bán, Công ty A và cá nhân ông Nguyễn Thanh N đã thực hiện thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng tài sản đảm bảo theo thỏa thuận, B2 đã thực hiện các thủ tục giải chấp, bàn giao hồ sơ tài sản đảm bảo theo quy định được Công ty A, ông Nguyễn Thanh N và anh T2, chị L thực hiện thủ tục đăng ký sang tên tại Cơ quan đăng ký đất đai.

Về nội dung tranh chấp giữa anh Cao Văn T và anh Lương Văn T2: Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 289/TB-TLVA ngày 29/8/2023, Thông báo về việc thụ lý vụ án (Bổ sung) số 289A/TB-TLVA ngày 06/10/2023 của TAND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Sau đây gọi tắt là "Tòa án") thì nội dung tranh chấp (Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn (Anh T) liên quan đến việc anh T yêu cầu Tòa án buộc anh T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T phần vốn góp mua quyền sử dụng đất là các tài sản đảm bảo nêu trên. Với nội dung yêu cầu giải Tòa án quyết trong vụ án nêu trên, theo đánh giá tranh chấp của anh T và anh T2 là tranh chấp liên quan trực tiếp đến yêu cầu hoàn trả số tiền góp vốn đầu tư các quyền sử dụng đất. Anh T không có bất cứ yêu cầu nào giải quyết tranh chấp liên quan đến các quyền sử dụng quyền sở hữu đối với các quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo này. Mặt khác, toàn bộ quá trình xác lập các giao dịch và tạo lập lên các quyền sử dụng đất tài sản đảm bảo chỉ do anh T2 trực tiếp thực hiện và đứng tên sở hữu cùng vợ (Sở hữu chung vợ chồng đối với tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân), không có bất cứ thông tin tài liệu nào liên quan đến anh T trong quá trình xác lập quyền sở. Anh T2 đối tượng tranh chấp trong vụ án không liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng các quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo. Điều này cũng phù hợp với thực tế việc xem xét, giải quyết của Tòa án và Cơ quan đăng ký đất đai, Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đ. Cụ thể, trên cơ sở ý kiến kiến nghị của B2 (Tại các Công văn số 710/CV-BIDV BC ngày 21/7/2021, Công văn số 937/CV-BIDV BC ngày 10/11/2021, Công văn số 1028/CV-BIDV BC ngày 30/11/2021) và Công ty A về quan điểm, bản chất, đối tượng tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án và việc ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 không phù hợp quy định pháp luật. Ngày 07/12/2021, Tòa án đã ra quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 đối với các quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo. Trên cơ sở đó, Cơ quan đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp đã tiếp nhận hồ sơ, giải quyết và hoàn tất các thủ tục hành chính sang tên các quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo từ anh T2, chị L cho Công ty A và ông Nguyễn Thanh N (Căn cứ các GCNQSDĐ cấp ngày 27/12/2021, 24/12/2021, 01/6/2022 Công ty A, ông Nguyễn Thanh N và Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đ đã tiếp nhận, giải quyết hoàn tất thủ tục góp vốn bằng các quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo từ Công ty A, ông Nguyễn Thanh N cho Công ty L7. Việc chấp thuận, cho phép các bên thực hiện các giao dịch, thủ tục này được hiểu các Cơ quan có thẩm quyền tại huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án, Cơ quan đăng ký đất đai, Sở K) đã thừa nhận

tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng tài sản đảm bảo từ anh T2 cho Công ty A, ông N nói chung và xác định tính pháp lý của TSBĐ Nguyễn Thanh N đáp ứng các điều kiện được phép thực hiện các giao dịch (Mua bán chuyển nhượng thế chấp/góp vốn...) theo quy định pháp luật (Điều 188 Luật Đất đai 2013). Vì vậy, việc Tòa án tiếp tục xem xét, giải quyết vụ án trong thời gian dài và Cơ quan đăng ký đất đai (Sở TNMT tỉnh Đ) từ chối tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp các quyền sử dụng đất của Công ty L7, Công ty A, ông Nguyễn Thanh N là không phù hợp với thực tế đã xem xét, giải quyết và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các bên liên quan (Đặc biệt là quyền lợi của Bên nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất (Công ty L7, Công ty A, ông Nguyễn Thanh N) và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh C5 là tổ chức tín dụng cho vay Công ty A. Ông Nguyễn Thanh N nhận chuyển nhượng các tài sản đảm bảo này từ anh T2, chị L), Ngân hàng chúng tôi cũng xin thông tin thêm tới Tòa án. Thời điểm hiện tại, Công ty A đang rất bức xúc, có nhiều phản ánh gửi B2 và đang tiếp tục thực hiện thủ tục kiến nghị Tòa án, các Cơ quan có thẩm quyền tỉnh Đồng Tháp đề cập về những ảnh hưởng, thiệt hại đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trên thực tế và niềm tin của nhà đầu tư đối với dự án đầu tư mang tính chất an sinh xã hội của Công ty.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có đơn vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến: Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T2 như nêu trên Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L4 nhận thấy các giấy tờ của anh T2 và ông Nguyễn Thanh N cung cấp đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Việc tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng được quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng, người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ công chứng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 40 của Luật Công chứng, phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản được quy định tại Điều 42 của Luật Công chứng. Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L4 đã thực hiện việc tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh N là đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T2 và ông N đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L4 thực hiện các bước từ khi tiếp nhận, kiểm tra trên hệ thống phần mềm giao dịch, ngăn chặn của T13 không phát hiện quyền sử dụng đất nêu trên đã tham gia giao dịch cũng như không có tổ chức hay cá

nhân nào ngăn chặn; các giấy tờ anh T2 và bà N cung cấp đủ, đúng quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng không phát hiện sự gian dối nào, việc yêu cầu công chứng và ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là tự nguyện không phát hiện sự ép buộc nào khi tham gia giao dịch, các giấy tờ đã được kiểm tra, đối chiếu đúng bản gốc sau đó photo trả bản gốc lại cho người yêu cầu công chứng. Tất cả các quy trình được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lập Vò đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Trọng H2.

Buộc anh Lương Văn T2 trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 782, tờ bản số 89, diện tích theo đo đạc thực tế 5.496m² (Trong phạm vi các mốc M1, M13, M14, M15, M16, M17, M2, M3, M18, M19, M20, 21, M10, M11, M22, M12 về M1), đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho anh Cao Văn T số tiền 13.190.400.000 đồng (Mười ba tỷ, một trăm chín mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 17/10/2023 của Trung tâm K1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lương Văn T2 phải nộp số tiền 121.190.400 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, một trăm chín mươi nghìn, bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Cao Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 89.500.000 đồng, theo Biên lai thu số 0014230 ngày 14/6/2021 và theo Biên lai số 0008992 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp. Anh Cao Văn T được

nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 89.200.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Ngô Trọng H2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.824.000 đồng theo biên lai thu số 0003438 ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc anh Lương Văn T2 trả lại cho anh Cao Văn T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 22.448.819 đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm mười chín đồng).

Buộc anh Lương Văn T2 trả lại cho ông Nguyễn Thanh N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/4/2024, anh Cao Văn T kháng cáo yêu cầu xem xét:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4125, quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018 giữa anh Ngô Trọng H2 và anh Lương Văn T2 đối với thửa 782, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/6/2021 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty TNHH A, ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L4 đối với thửa 782 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 782 cấp cho Công ty TNHH A vào ngày 27/12/2021. Cũng như hủy Hợp đồng góp vốn thửa đất này cho Công ty cổ phần L7, Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Công ty L7.

- Tuyên cho anh T được rã phần hùn là thửa 782, anh T yêu cầu được nhận lại tài sản đã góp là thửa 782.

- Buộc anh Lương Văn T2, Công ty TNHH A, Công ty Cổ phần L7 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 782 cho anh Ngô Trọng H2.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, anh Lương Văn T2 kháng cáo yêu cầu:

- Bác yêu cầu đòi anh T2 hoàn trả thửa đất số 782 và các yêu cầu khác trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Cao Văn T.

- Không buộc anh T2 trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích theo đo đạc thực tế 5.496m², đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho nguyên đơn anh Cao Văn T số tiền 13.190.400.000 đồng.

- Không buộc anh T2 nộp án phí dân sự sơ thẩm 121.190.400 đồng, trả lại cho anh T khoản tiền chi phí xem xét thẩm định 22.448.819 đồng và không trả lại cho ông Nguyễn Thanh N khoản tiền chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Người đại diện theo ủy quyền của anh Cao Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lương Văn T2 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh Cao Văn T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lương Văn T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Cao Văn T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh Lương Văn T2; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thanh N, Công ty trách nhiệm hữu hạn A, Công ty Cổ phần L7 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh Cao Văn T và anh Lương Văn T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Luật sư Mai T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T trình bày: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4125, quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018 giữa anh Ngô Trọng H2 và anh Lương Văn T2 đối với thửa 782, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/6/2021 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty TNHH A, ký tại Văn phòng C đối với thửa 782 là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 782 cấp cho Công ty TNHH A vào ngày 27/12/2021. Cũng như hủy Hợp đồng góp vốn thửa đất này cho Công ty cổ phần L7, Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Công ty L7; Tuyên cho anh

T được rã phần hùn là thửa 782, anh T yêu cầu được nhận lại tài sản đã góp là thửa 782; Buộc anh Lương Văn T2, Công ty TNHH A, Công ty Cổ phần L7 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 782 cho anh Ngô Trọng H2 là có căn cứ. Bởi lẽ, anh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 782 cho Công ty A mà không có ý kiến của anh T là không phù hợp pháp luật nên phải xác định quan hệ tranh chấp giữa anh T với anh T2 là tranh chấp quyền sử dụng đất mới phù hợp, anh T không có nhận tiền chuyển nhượng từ anh T2; anh T2 đòi lại thửa đất 782 bằng hiện vật, không đồng ý nhận giá trị. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Đối với yêu cầu kháng cáo của anh T2 là không có căn cứ. Bởi lẽ, anh T2 không tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đã trả tiền cho anh T.

Luật sư Lưu Ngọc T3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2 trình bày: Theo nhận thức của Luật sư thì phần nhận định của bản án sơ thẩm về xác định thửa đất 782 anh T góp vốn bằng quyền sử dụng đất với anh T2 là không phù hợp pháp luật vì trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa anh Ngô Trọng H2 với anh Lương Văn T2 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, anh T không phải là người chuyển nhượng cho anh T2; Đối với số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 782 là 1.200.000.000 đồng anh T2 đã chuyển khoản cho anh L1 là do anh H2 yêu cầu nhằm để trừ nợ; đối với giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 1,2 tỷ đồng là phù hợp với giá thị trường; Đối với anh H2 cho rằng đứng tên dùm cho anh T là không phù hợp vì pháp luật chưa có quy định nên lời khai của anh H2 không thể làm chứng cứ để xác định anh H2 đứng tên dùm thửa đất 782 cho anh T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh T2; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Luật sư Lê Ngọc T7 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thanh N, Công ty TNHH A, Công ty Cổ phần L7 trình bày: Anh N, Công ty TNHH A, Công ty Cổ phần L7 có đủ cơ sở xác định việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 782 giữa anh T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty TNHH A là người thứ 3 ngay tình, về trình tự thủ tục rõ ràng, minh bạch, đúng pháp luật nên anh N và Công ty TNHH A tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để góp vốn thửa đất 782 vào Công ty Cổ phần L7; hiện nay Công ty Cổ phần L7 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Cao Văn T và anh Lương Văn T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Xét kháng cáo của anh Cao Văn T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T. Tuyên bố Hợp đồng CN QSDĐ ngày 02/10/2018 đối với thửa đất số 782 giữa anh Ngô Văn H10 và anh Lương Văn T2 vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng CN QSDĐ ngày 04/6/2021 đối với thửa đất 782 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty A ký vô hiệu; Hủy giấy CN QSDĐ đối với thửa đất số 782 do Sở TN&MT tỉnh Đ cấp cho Công ty A vào ngày 27/12/2021 và Hủy hợp đồng góp vốn của Công ty A cho Công ty L7 đối với thửa đất đất số 782 và Hủy Giấy CN QSDĐ cho Công ty L7; Hủy hợp đồng góp vốn. Buộc anh T2, Công ty A, Công ty L7 trả lại QSDĐ thửa 782 cho anh Ngô Trọng H2 và kháng cáo của anh Lương Văn T2 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T. Nhận thấy:

Yêu cầu của anh Cao Văn T đối với hợp đồng góp vốn QSDĐ thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5.502,5m²:

Tuy giữa anh T và anh T2 không có hợp đồng góp vốn bằng văn bản cụ thể, rõ ràng nhưng qua chứng cứ thể hiện. Anh T góp vốn là quyền sử dụng đất thửa 782 tờ bản đồ số 89 diện tích 5.502,5m² (đo đạc 5.496m²) với anh T2, anh H1 nhằm mục đích hợp khối với các thửa đất số 17, 18 để được thửa lớn hơn, vừa

tiếp giáp tỉnh lộ 852B, vừa tiếp giáp với sông X Vò để nâng giá trị thửa đất và thuận tiện việc kinh doanh. Anh T2 cho rằng có chuyển nhượng thửa đất số 782 của anh L1 nhưng nhận chuyển nhượng từ anh H2 và thanh toán tiền đủ cho bên thứ ba là anh L1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Còn anh L1 cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 589, 593 và 596 cho anh T với giá 20.000.000.000 đồng, còn việc anh T có hùn vốn với ai không để chuyển nhượng các thửa đất này thì anh L1 không biết, số tiền chuyển nhượng 20.000.000.000 đồng, anh T2 đã giao 1.400.000.000 đồng, Công ty TNHH N3 chuyển khoản giao 7.500.000.000 đồng, số tiền còn lại anh T đã giao đủ cho anh L1 và anh L1 đã tắt toán xong cho ông T4.

Anh L1 biết mục đích anh T chuyển nhượng các thửa đất số 589, 593 và 596 của ông T4 là để nhập một phần vào 08 thửa đất mà anh T nhận chuyển nhượng thông qua phát mãi tài sản của Thi hành án (thửa 589, 593 và 596 sau này đổi thành 02 thửa là thửa 17, 18 cùng tờ bản đồ số 81). Anh T2 cho rằng chuyển nhượng thửa đất số 782 từ anh L1 với giá 1.200.000.000 đồng, chuyển tiền ngày 29/6/2018 cho anh L1 nhận, nhưng thời điểm này thửa đất số 782 chưa được tách ra từ thửa 589. Như vậy, anh T2 nói nhận chuyển nhượng thửa đất số 782 của anh H2 nhưng lại không có chứng cứ chứng minh là đã trả tiền cho bên thứ ba là anh L1. Hơn nữa, thửa 782 tại thời điểm 2018 cao hơn gấp nhiều lần với số tiền chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng. Do đó, việc anh T cho rằng anh có góp vốn với anh T2 bằng tài sản quyền sử dụng đất thửa số 782 là có căn cứ.

Tuy nhiên, về giá trị thửa đất góp vốn. Ban đầu khởi kiện, anh T xác định giá trị thửa đất là 5 tỷ đồng nên chỉ yêu cầu anh T2 trả giá trị 5 tỷ đồng, sau đó anh T thay đổi yêu cầu cho rằng giá trị đất là 7.653.146.000 đồng và trong quá trình giải quyết anh T tiếp tục thay đổi yêu cầu là yêu cầu anh T2 trả lại quyền sử dụng thửa đất 782. Như vậy, anh T2 chỉ xác định giá trị phần hùn thửa đất 782 là 7.653.146.000 đồng nhưng khi Tòa án sơ thẩm định giá, định giá dựa trên Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T14 ngày 28/7/2018 (Cty thẩm định giá tư nhân) xác định giá trị tài sản lên đến số tiền 13.190.400.000đ là chưa phù hợp.

Đối với Hợp đồng CN QSDĐ ngày 02/10/2018 đối với thửa đất số 782 giữa anh Ngô Văn H10 và anh Lương Văn T2; Hợp đồng CN QSDĐ ngày 04/6/2021 đối với thửa đất 782 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty A ký:

Nguồn gốc thửa đất số 782 anh T nhận chuyển nhượng từ anh L1, ông T4; anh T nhờ anh H10 là em cùng mẹ khác cha với anh T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do anh T và anh T2 có làm ăn chung và anh T2 giữ tiền quỹ chung của anh T và anh T2 nên anh T mượn anh T2 chuyển cho anh L1 số tiền 1.200.000.000 đồng để đặt cọc mua đất. Ngày 02/7/2018, ông T4 và vợ là bà T5 ký hợp đồng chuyển nhượng ba thửa đất số 589, 593, 596 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L cho anh H10. Ngày 17/7/2018, anh H10 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/7/2018, anh T yêu cầu anh H10 làm đơn tách thửa đất số 589 thành 04 thửa gồm: Thửa đất số 780, 781, 782, 783 để anh T góp thửa đất số 782 là đất mặt tiền giáp lộ 852B vào thửa đất số 17 và 18. Đến ngày 02/8/2018, anh H10 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/10/2018, tại Văn phòng C2, anh T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 782 yêu cầu anh Hữu ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T2 nhằm mục đích hợp khối với thửa đất số 17, 18 để được thửa lớn vừa tiếp giáp tỉnh lộ 852B, vừa tiếp giáp với sông X Vò để nâng giá trị thửa đất và thuận tiện kinh doanh. Đến ngày 09/10/2018, anh T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 782. Sau đó, anh T, anh T2, anh H1 thống nhất để anh T2 thế chấp vay tiền tại Ngân hàng B2 - Chi nhánh B1 để vay vốn 26.725.000.000 đồng để cùng kinh doanh nhưng anh T2 sử dụng tiền vào việc kinh doanh cá nhân dẫn đến không còn khả năng trả nợ vay cho Ngân hàng. Khi biết được việc không trả nợ vay nên anh T, anh H1 đến nhà anh T2 yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng nhưng anh T2 còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên đã chuyển nhượng các thửa 17, 18 và thửa 782 cho Công ty A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H1, anh T biết việc anh T2 thế chấp thửa 17, 18 và thửa 782 vay tiền Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1, anh T2 không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 đã thực hiện thủ tục thông báo bán đấu giá tài sản thế chấp thông qua Công ty Đ3 đến lần thứ 13, nhưng không bán được tài sản nên anh T2, chị L thỏa thuận với đại diện của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 và đã chấp thuận phương án cho anh T2, chị L tự bán tài sản cho Công ty A để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Việc bán tài sản có lập Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 22/4/2021 về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay, theo Biên bản thỏa thuận ba bên ghi nhận: “1. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1; 2. Bên thế chấp là anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L; 3. Bên mua là Công ty TNHH A chuyển nhượng thửa 17, 18, và thửa 782 giá chuyển nhượng là 42.000.000.000 đồng”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị L với Công ty A được Văn phòng C công chứng ngày 04/6/2021, đồng thời yêu cầu khởi kiện ban đầu của anh T chỉ là yêu cầu anh T2 trả giá trị phần vốn góp là 5.000.000.000 đồng, sau đó thay đổi yêu cầu trả giá trị phần vốn góp là 5.000.000.000 đồng không liên quan đến các thửa đất anh T2, chị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty A. Đến ngày 05/7/2022, anh T nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhận lại vốn góp quyền sử dụng đất thửa 782. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị L với Công ty A được Văn phòng C công chứng ngày 04/6/2021 là hợp pháp và xác định Công ty A là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị L.

Như vậy, tóm lại: Anh T góp vốn với anh T2 bằng QSDĐ là thửa đất số 782, anh T đồng ý để anh T2 đứng tên quyền sử dụng đất cá nhân và anh T đồng ý để cho anh T2 dùng tài sản góp vốn thế chấp vay vốn Ngân hàng nhưng không có nội dung, điều khoản nào ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa anh và anh T2. Cho nên khi anh T2 không còn khả năng trả nợ vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi vốn là phù hợp theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, việc C6 nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa 17, 18, và thửa 782 là hợp pháp (nếu anh T2 không trả nợ Ngân hàng và C6 không nhận chuyển nhượng thì Ngân hàng cũng khởi kiện, xử lý tài sản bán cho người khác chứ không thể trả lại các quyền sử dụng đất cho anh T2).

Từ nội dung và phân tích nêu trên, nhận thấy. Tòa án sơ thẩm buộc anh T2 trả giá trị vốn góp quyền sử dụng đất thửa số 782, số tiền 13.190.400.000đ là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của anh T là không có cơ sở, kháng cáo của anh anh T2 có một phần căn cứ.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Cao Văn T;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lương Văn T2.
- Sửa Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12/4/2024 của Tòa án huyện Lấp Vò theo hướng: Buộc anh Lương Văn T2 trả giá trị góp vốn thửa đất 782 cho anh Cao Văn T số tiền 7.653.146.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, lời trình bày của các luật sư và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh Cao Văn T là nguyên đơn, anh Lương Văn T2 là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2] Anh T kháng cáo yêu cầu:

[2.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4125, quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018 giữa anh Ngô Trọng H2 và anh Lương Văn T2 đối với thửa 782, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Anh T cho rằng thửa đất 782, tờ bản đồ 89, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.502,5m², (Theo đo đạc thực tế diện tích 5.496m²), tiếp giáp với mặt tiền tỉnh lộ 852B, thuộc ấp B, xã B, huyện L, là của anh T do em trai là anh Ngô Trọng H2 (Cùng cha khác mẹ) đứng tên dùm. Do thỏa thuận hợp tác giữa anh T, anh T2 và anh Nguyễn Thành H1 nên anh T đã chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho anh T2 thông qua giao dịch chuyển nhượng giữa anh Ngô Trọng H2 với anh T2 để góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc anh H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 782, tờ bản đồ số 89 là theo yêu cầu của anh T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4125 quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018, giữa anh Ngô Trọng H2 và anh T2 đối với thửa đất 782 tờ bản đồ số 89 là chuyển nhượng thực tế, nhưng nhằm che giấu cho hợp đồng góp vốn bằng tài sản giữa anh T, anh T2 và anh H1. Việc anh H2 chuyển nhượng đất cho anh T2 là thực hiện theo ý chí và yêu cầu của anh T. Lời khai của anh T phù hợp với lời khai của anh H2 tại biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2022 và phù hợp với lời khai của anh T tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/01/2022, biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 25/5/2023, lời trình bày của anh Phan Tấn L1 theo biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2022 và văn bản trình bày ý kiến ngày 09/12/2022 nên có đủ căn cứ xác định việc anh H2 chuyển nhượng đất cho anh T2 không phải là giao dịch giả tạo vì thật chất anh T cũng có ý chí thiết lập việc chuyển quyền

sử dụng đất thửa 782 cho anh T2 nhằm hoàn tất thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất như lời trình bày của anh T. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H2 và anh T2 theo hợp đồng 4125 không có dấu hiệu giả tạo nên, hợp đồng 4125 không thuộc trường hợp giao dịch do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ Luật Dân sự 2015. Do đó, anh T yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4125, quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 02/10/2018 giữa anh Ngô Trọng H2 và anh Lương Văn T2 đối với thửa 782, tờ bản đồ số 89 vô hiệu là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/6/2021 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty TNHH A, ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L4 đối với thửa 782 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 782 cấp cho Công ty TNHH A vào ngày 27/12/2021. Cũng như hủy Hợp đồng góp vốn thửa đất này cho Công ty cổ phần L7, Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Công ty L7.

- Tuyên cho anh T được rõ phần hùn là thửa 782, anh T yêu cầu được nhận lại tài sản đã góp là thửa 782.

- Buộc anh Lương Văn T2, Công ty TNHH A, Công ty Cổ phần L7 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 782 cho anh Ngô Trọng H2.

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 782, tờ bản đồ số 89, anh T2 vay 26.725.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1 (gọi tắt Ngân hàng). Đến hạn trả vốn nhưng anh T2 không thanh toán tiền vay cho Ngân hàng nên anh T và anh H1 đến nhà anh T2 yêu cầu trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Điều này chứng minh anh T biết việc anh T2 thế chấp thửa 17, 18, cùng tờ bản đồ số 81 và thửa 782, tờ bản đồ 89 vay tiền Ngân hàng, anh T2 không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã thực hiện thủ tục thông báo bán đấu giá tài sản thế chấp thông qua Công ty Đ3 và Công ty Đ4 qua 13 lần thông báo bán đấu giá, giá khởi điểm từ 80.000.000.000 đồng giảm sau 13 lần thông báo bán đấu giá xuống 36.756.145.575 đồng nhưng vẫn không có khách hàng đến đăng ký để tham gia đấu giá mua tài sản. Đến ngày 22/4/2021, có biên bản thỏa thuận 03 bên gồm: anh T2, chị L; Ngân hàng và Công ty A về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận ba bên ngày 22/4/2021 về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay thể hiện nội dung: “1. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1; 2. Bên thế chấp là anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L; 3. Bên mua

là Công ty TNHH A chuyển nhượng thửa 17, 18, cùng tờ bản đồ số 81 và thửa 782, tờ bản đồ số 89 giá chuyển nhượng là 42.000.000.000 đồng”. Anh Lương Văn T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 782, tờ bản đồ 89 cho Công ty TNHH A thông qua biên bản thỏa thuận 03 bên nhằm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH H11 mà anh T2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH H11 là hoàn toàn phù hợp, rõ ràng, minh bạch và đúng pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm anh T2, chị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH A được Văn phòng C ngày 04/6/2021, trước khi tiến hành việc công chứng, chứng thực, công chứng viên đã kiểm tra tính xác thực của giao dịch cần công chứng. Trường hợp, hồ sơ đầy đủ và hợp pháp thì công chứng viên mới thực hiện việc công chứng. Điều này là phù hợp với quy định tại Điều 40 Luật Công chứng 2014 và điểm b khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Anh T cho rằng rằng ngày 14/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý vụ án dân sự số 231/2021/TLST-DS, về việc “Tranh chấp về hợp đồng góp vốn mua tài sản là quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2021 là đất đang có tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 555/GXN-TA ngày 11/06/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thì nguyên đơn nộp đơn khởi kiện vào ngày 11/06/2021 và nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã B vào ngày 22/06/2021. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2429 quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh T2, chị L với Công ty A được Văn phòng C công chứng ngày 04/6/2021, là trước thời điểm anh T khởi kiện. Đồng thời, đồng thời yêu cầu khởi kiện ban đầu của anh T chỉ là yêu cầu chia giá trị phần vốn góp là 5.000.000.000 đồng, không liên quan đến các thửa đất anh T2, chị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty A. Đến ngày 05/7/2022, anh T nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tranh chấp liên quan đến các thửa đất 17, 18, cùng tờ bản đồ số 81 và thửa 782, tờ bản đồ số 89. Từ những nhận định trên xét thấy anh T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/6/2021 giữa anh Lương Văn T2, chị Nguyễn Thị L với Công ty TNHH A vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 782 cấp cho Công ty TNHH A vào ngày 27/12/2021. Cũng như hủy Hợp đồng góp vốn thửa đất này cho Công ty cổ phần L7, Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Công ty L7. Cho anh T được trả phần hùn là thửa 782, anh T yêu cầu được nhận lại tài sản đã góp là thửa 782. Buộc anh Lương Văn T2, Công ty TNHH A, Công

ty Cổ phần L7 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 782 cho anh Ngô Trọng H2 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3]. Xét anh Lương Văn T2 yêu cầu:

- Bác yêu cầu đòi anh T2 hoàn trả thửa đất số 782 và các yêu cầu khác trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Cao Văn T.

- Không buộc anh T2 trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích theo đo đạc thực tế 5.496m², đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho nguyên đơn anh Cao Văn T số tiền 13.190.400.000 đồng.

- Không buộc anh T2 nộp án phí dân sự sơ thẩm 121.190.400 đồng, trả lại cho anh T khoản tiền chi phí xem xét thẩm định 22.448.819 đồng và không trả lại cho ông Nguyễn Thanh N khoản tiền chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Anh T2 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh T, do giữa anh T2 với anh T, anh H1 không có việc thỏa thuận hay hợp đồng góp vốn để chuyển nhượng các thửa đất số 1202, 1597, 1338, 1598, 1427, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 81) và các thửa đất số 1241, 1242, 1605, cùng tờ bản đồ số 05 (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 81) của Ngân hàng TMCP Q1. Anh T2 không có thỏa thuận hay hợp đồng góp vốn đối với các thửa đất số 589, diện tích 13.948,9m², thửa đất số 593, diện tích 72,6m² và thửa đất số 596, diện tích 357,7m², cùng tờ bản đồ số 89. Việc anh L1, anh T, anh H2 thỏa thuận mua bán các thửa đất này, cũng như việc anh T nhờ anh H2 đứng tên mua và mua lại các thửa đất này của ông T4, anh L1 thì anh T2 không biết. Anh T2 có chuyển nhượng thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89, diện tích 5.502,5m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 5.496m²) của anh L1 nhưng nhận chuyển nhượng từ anh H2 và thanh toán tiền đủ cho bên thứ ba là anh L1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Do anh L1 chuyển nhượng thửa đất này cho anh H2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H2, nhưng anh H2 chưa thanh toán tiền cho anh L1. Vì vậy, anh L1 và anh H2 thống nhất bán thửa đất này cho anh T2, nên anh H2 là người ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 và anh L1 là người nhận tiền. Anh T2 cho rằng chuyển nhượng thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 từ anh L1 với giá 1.200.000.000 đồng, chuyển tiền ngày 29 tháng 6 năm 2018 cho anh L1 nhận, nhưng thời điểm này thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 chưa được tách ra từ thửa 589. Anh T2 không có chứng cứ chứng minh việc anh T2 chuyển nhượng thửa đất số 782, tờ bản đồ số 89 của anh H2 và đã trả tiền cho bên thứ ba là anh L1. Do

đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T2 trả cho anh T giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 782, tờ bản đồ số 89, diện tích theo đo đạc thực tế 5.496m² với số tiền 13.190.400.000 đồng theo giá của Hội đồng định giá tại thời điểm tranh chấp là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật. Đối với việc anh T2 không đồng ý nộp án phí dân sự sơ thẩm 121.190.400 đồng, chi phí xem xét thẩm định 22.448.819 đồng và không trả lại cho anh Nguyễn Thanh N khoản tiền chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng. Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều của Bộ Luật tố tụng dân sự được qui định sau đây:

Điều 147. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm

1. Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm.

Điều 157 Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Trường hợp các bên đương sự không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác thì nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định như sau:

1. Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận.

Điều 158. Xử lý tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

1. Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của anh Lương Văn T2 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5.]. Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T là không có căn cứ nên không chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[6.]. Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2 là không có căn cứ nên không chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[7.]. Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thanh N và Công ty TNHH A; Công ty Cổ phần L7 là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[8]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Cao Văn T; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lương Văn T2; sửa Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12/4/2024, của Tòa án huyện Lấp Vò theo hướng: Buộc anh Lương Văn T2 trả giá trị góp vốn thừa đất 782 cho anh Cao Văn T số tiền 7.653.146.000 đồng là phù hợp một phần nên chấp nhận một phần như đã nhận định nêu trên.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh Cao Văn T và anh Lương Văn T2 không được chấp nhận nên anh T, anh T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Cao Văn T.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lương Văn T2.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn T.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Trọng H2.

Buộc anh Lương Văn T2 trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 782, tờ bản số 89, diện tích theo đo đạc thực tế 5.496m² (Trong phạm vi các mốc M1, M13, M14, M15, M16, M17, M2, M3, M18, M19, M20, M21, M10, M11, M22,

M12 về M1), đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho anh Cao Văn T số tiền 13.190.400.000 đồng (Mười ba tỷ, một trăm chín mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2023 của Trung tâm K1.

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lương Văn T2 phải nộp số tiền 121.190.400 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, một trăm chín mươi nghìn, bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Cao Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 89.500.000 đồng, theo Biên lai thu số 0014230 ngày 14/6/2021 và theo Biên lai số 0008992 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Anh Cao Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 89.200.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Ngô Trọng H2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.824.000 đồng theo biên lai thu số 0003438 ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc anh Lương Văn T2 trả lại cho anh Cao Văn T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 22.448.819 đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm mười chín đồng).

Buộc anh Lương Văn T2 trả lại cho ông Nguyễn Thanh N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Cao Văn T, anh Lương Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007346 ngày 03/5/2024 và

biên lai thu số 0007359 ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

6. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi Cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước