

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 335/2023/DS-PT

Ngày 13 - 6 - 2023

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
quyết định cá biệt của Ủy ban nhân
dân huyện.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 559/2022/TLPT-
DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của
Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2023/QĐ-PT ngày 09
tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1975. Địa chỉ: 32 đường số 11, tổ 4, khu phố
X, phường , quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 491/14/4D, N, Phường
X, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà A: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978.
Địa chỉ: 7/11 P, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Phước S, sinh năm 1975. Địa chỉ: 601/20/40E C,
Phường 1X, Quận 1X, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền ông S: Ông Bùi Lưu L, sinh năm 1968 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 65/1 Khu phố 4, đường A, Phường 1X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2. Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Đường N, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn M, chức vụ Trưởng Phòng (vắng mặt).

3. Anh Lưu Quang Anh T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: 25 đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 3, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Tạm trú: Số 75, đường N, Phường X, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Bà Phùng Hạc V, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 236/14, đường T, Phường X, Quận 1X, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Bà Lê Thị Mỹ T2, sinh năm 1978 (chết năm 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2:

5.1 Bà Trần Thị D, sinh năm 1958 (vắng mặt).

5.2 Chị Huỳnh Lê Mỹ N, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 601/20/40D C, Phường 1X, quận 1X, thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện N. Địa chỉ: Số 18, H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tứ D1, Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Trọng T3, Chức vụ: Trưởng phòng tín dụng Agribank (có mặt).

7. Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại P;

Địa chỉ: 427/40A L, Khu phố X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: 474/15 Hương Lộ 2, Khu phố X, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thạch T4, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

8. Văn phòng Công chứng C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ: Số 202, đường A, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H, Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

9. Bà Lê Ngọc A1, sinh năm 1949 (vắng mặt).

10. Chị Nguyễn Thị Ngọc A2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông T, bà A là người có quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.502,40m², thửa đất số 4, tờ bản đồ số 11, (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00992 do UBND huyện G cấp ngày 25/12/2012) và phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1240 do UBND huyện G cấp ngày 12/7/2013).

Trên thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11, ông T, bà A có xây dựng khu vui chơi giải trí Thái An bao gồm nhà hàng, diện tích xây dựng 220m², khu cafe nhạc, diện tích xây dựng 352,5m², khu karaoke 1, diện tích xây dựng 204m², khu karaoke 2, diện tích xây dựng 123,5m², khu xông hơi, diện tích xây dựng 153m², nhà nghỉ, diện tích xây dựng 383,68m² và nhà điều hành, diện tích xây dựng 91,75m².

Do việc đầu tư vào khu vui chơi giải trí Thái An gặp nhiều khó khăn nên ông T, bà A cần vay ngân hàng 5.000.000.000 đồng nhưng ông bà không vay được.

Sau đó, qua người quen giới thiệu ông bà gặp được ông Huỳnh Phước S hứa là sẽ giúp ông bà vay 5.000.000.000 đồng với điều kiện là ông T, bà A phải chuyển nhượng toàn bộ khu vui chơi giải trí Thái An gồm nhà và đất trên cho ông T đứng tên vay ngân hàng giúp ông T bà A.

Ông T và bà A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/02/2014 cho ông Huỳnh Phước S để ông S vay vốn Ngân hàng. Ông S có làm cam kết việc chuyển nhượng này là để ông S vay vốn Ngân hàng hợp tác làm ăn chứ không phải mua bán gì. Nhưng sau đó ông S không đưa cho ông T và bà A số tiền nào. Ông S được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4 và thửa số 625 cùng tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang ngày 26/02/2014. Không được sự đồng ý của ông T và bà A, ông S cùng vợ là bà T2 lại làm hợp đồng ủy quyền cho bà V được quyền quản lý sử dụng và định đoạt các tài sản nêu trên. Sau đó bà V đã chuyển nhượng toàn bộ các tài sản tranh chấp cho anh Lưu Quang Anh T1, anh T1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã thế chấp các tài sản trên để đảm bảo khoản tiền vay của Công ty TNHH P tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện N.

Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 534, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông T và bà Trần Nguyễn Ngọc A với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/02/2014 cho ông Huỳnh Phước S.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0866, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 07/10/2015, giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S và bà Lê Thị Mỹ T2, bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Quang Anh T1;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01505 cấp ngày 26/02/2014, đối với phần đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang, cập nhật thay đổi cấp cho anh Lưu Quang Anh T1.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01504 cấp ngày 26/02/2014, đối với phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang, cập nhật thay đổi ngày 17/10/2015 cấp cho anh Lưu Quang Anh T1.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6340-LCL-201501369 được ký ngày 30/10/2015 giữa Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh N (bên nhận thế chấp) với ông Lưu Quang Anh T1 (bên thế chấp) và Công ty TNHH Thương mại P (bên được cấp tín dụng) đối với phần đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6340-LCL-201501370 được ký ngày 30/10/2015 giữa Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh N (bên nhận thế chấp) với ông Lưu Quang Anh T1 (bên thế chấp) và Công ty TNHH Thương mại P (bên được cấp tín dụng) đối với phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 0187, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD7 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 12/3/2014, giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Phước S và bà Lê Thị Mỹ T2 với bên được ủy quyền là bà Phùng Hạc V.

Bị đơn - ông Huỳnh Phước S trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2017 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông S biết bà ông T, bà A thông qua bạn chung là anh Mai Thanh H. Ông S cũng xác nhận việc ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 534, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng

Công chứng số X tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S như nguyên đơn trình bày.

Do ông T và bà A có vay của ông S số tiền 2.500.000.000đ để bổ sung vào Khu du lịch sinh thái Thái An mà ông T đứng tên. Khi vay tiền ông T, bà A có giao cho ông S hai sổ đỏ bản chính và thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 04 và 625 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông S đứng tên. Mục đích của việc chuyển nhượng là để đảm bảo ông T, bà A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn cho ông S. Việc ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng trên chỉ là giả tạo để che dấu hợp đồng vay và đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S đã hoàn tất thủ tục pháp lý và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đối với hai thửa đất trên nhưng nguyên đơn vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất trên.

Khi chưa đến thời hạn ông T, bà A thanh toán nợ cho ông S nhưng do cần tiền nên ông S đã mượn của bà Phùng Hạc V số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) nên ông S và vợ ông S (bà T2) đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2014 cho bà Phùng Hạc V. Nội dung hợp đồng ủy quyền ký với bà V như phía nguyên đơn đã trình bày. Mục đích ông S, bà T2 ký hợp đồng ủy quyền với bà V là để làm tin. Việc vợ chồng ông S ký hợp đồng ủy quyền với bà V ông S không báo cho nguyên đơn biết. Hiện ông S vẫn chưa trả tiền nợ cho bà V vì khi ông S có đủ tiền để trả thì không liên lạc được với bà V để trả tiền.

Việc ngày 07/10/2015, bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông Lưu Quang Anh T1 sau đó anh T1 đã thế chấp toàn bộ tài sản trên cho Ngân hàng như thế nào thì ông vợ chồng ông S không biết vì anh T1 không báo cho vợ chồng ông S.

Ông S cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 534, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông T và bà Trần Nguyễn Ngọc A với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S. Ông S đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/02/2014 cho ông Huỳnh Phước S. Riêng đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung sau này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo ông S trách nhiệm trong việc vi phạm hợp đồng với ông và giữa ông S với ông T là do bà Phùng Hạc V nên đề nghị bà V phải có trách nhiệm trả sổ lại và chịu trách nhiệm trong vụ án.

Đối với số tiền ông T nợ ông S 2.500.000.000đ hiện ông T vẫn chưa trả cho ông S. Nếu trong quá trình giải quyết ông S không có đơn phản tố thì đề nghị Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01505, CH01504 cấp cho ông Huỳnh Phước S là đúng trình tự

thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân huyện G không có ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Phước S số CH01505, CHO1504 ngày 26/02/2014, việc giải quyết do Tòa án quyết định. Ủy ban nhân dân huyện G xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Phòng Công chứng số 2 đã kiểm tra hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Nguyễn Ngọc A với ông Huỳnh Phước S được lưu trữ tại Phòng. Sau khi tiến hành kiểm tra, Phòng Công chứng số 2 có ý kiến như sau:

Ngày 14/02/2014 ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Nguyễn Ngọc A và ông Huỳnh Phước S có đến Phòng Công Chứng số 2 để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phòng Công chứng số 2 đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 334, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A (bên chuyển nhượng) với ông Huỳnh Phước S (bên nhận chuyển nhượng), việc lập hợp đồng là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, các bên đã đọc và đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Do đó việc Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang đề nghị được vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án. Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang không có bất cứ khiếu nại hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng C trình bày:

Về trình tự thủ tục công chứng các hợp đồng sau:

- Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Phước S, bà Lê Thị Mỹ T2 với bà Phùng Hạc V (số công chứng 0187, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2014);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phùng Hạc V là người đại diện cho ông Huỳnh Phước S với bà Lê Thị Mỹ Trinh với ông Lưu Quang Anh T1 (số công chứng 0866, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2015);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh N, bên thế chấp là ông Lưu Quang Anh T1 với bên được cấp tín dụng là Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại P (số công chứng 1577 và 1575 quyền số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2015).

Văn phòng công chứng C, tỉnh Tiền Giang thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng giao dịch nêu trên đúng theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định tại

Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014 và Điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006.

Khi thực hiện việc công chứng thì Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Nguyễn Ngọc A với ông Huỳnh Phước S thì Công chứng viên không biết. Phòng Công chứng C xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh N trình bày:

Theo nội dung Hợp đồng thế chấp số: 6340-LCL-201501369 ngày 30 tháng 10 bộ Hợp đồng thế chấp số: 6340-LCL-201501370 ngày 30 tháng 10 năm 2015 đã ký giữa Agribank Chi nhánh Nhà Bè và bên thế chấp ông Lưu Quang Anh T1 và bên được cấp tín dụng Công ty TNHH Thương mại P, thì ông Lưu Quang Anh T1 đã sử dụng tài sản tại: Ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang bao gồm: Thửa đất số: 4; Tờ bản đồ số: 11; Diện tích: 1.502,4m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01505 và Thửa đất số: 625; Tờ bản đồ số: 11; Diện tích: 4.694,3 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01504 để đảm bảo cho tất cả nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Thương mại P theo Hợp đồng tín dụng số: 6340-LAV-201501656 ngày 30 tháng 10 năm 2015 đã ký giữa Agribank CN Nhà Bè và Công ty TNHH Thương mại P.

Thời điểm ngân hàng nhận thế chấp hai tài sản trên, thì hoàn toàn không biết có sự tranh chấp của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A với ông S về hai thửa đất và tài sản trên đất nêu trên.

Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý như: đăng ký thế chấp tại Văn phòng Công chứng C và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây cho hai tài sản trên. Do đó, Ngân hàng hoàn toàn ngang tình trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng thế chấp như đã nêu trên. Ngân hàng không đồng ý tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp trên.

Hiện tại khoản vay của Công ty TNHH TM P đang quá hạn và Ngân hàng đang khởi kiện Công ty TNHH TM P tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lưu Quang Anh T1 trình bày:

Đối với bà V, ông S, ông T, bà A thì anh không có quen biết gì. Anh được người cô bà con tên Thơ nhờ anh đứng tên dùm 02 thửa đất và tài sản trên đất tại ấp Phú Quới, xã Yên Luông, huyện Gò Công Tây chứ anh không trực tiếp thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng, hiện tại anh không biết địa chỉ bà Thơ ở đâu. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với Lưu Quang Anh T1 là chữ ký của anh. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng anh không giữ giấy tờ gì. Sau đó anh được bà Thơ kêu xuống Văn phòng Công chứng C để ký tên thế chấp hai thửa đất tranh chấp để vay vốn Ngân hàng nên thực hiện theo. Vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp anh T1 không biết và không có mối quan hệ gì với Công ty P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, anh không có ý kiến gì, anh yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Ngọc A1, ông Nguyễn Văn Tỹ trình bày:

Hiện nay bà với chồng bà là ông Nguyễn Văn T5 và con gái bà là Nguyễn Thị Ngọc A2 đang quản lý và ở trên hai thửa đất tranh chấp, bà và ông T5 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Ngọc A2 trình bày:

Hiện nay chị đang ở trên hai thửa đất tranh chấp để phụ anh T quản lý khu du lịch sinh thái cùng với ông T5 và bà A, chị thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Hạc V, Công ty trách nhiệm hữu hạn P đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị Mỹ T2 là bà Trần Thị D và chị Huỳnh Lê Mỹ N không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bà D và chị N xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 534, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số X tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/02/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/02/2014 cho ông Huỳnh Phước S.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0866, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 07/10/2015, giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước S và bà Lê Thị Mỹ T2, bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Quang Anh T1;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01505 cấp ngày 26/02/2014, đối với phần đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang, cập nhật thay đổi cấp cho anh Lưu Quang Anh T1.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO1504 cấp ngày 26/02/2014, đối với phần đất diện tích

4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang, cập nhật thay đổi ngày 17/10/2015 cấp cho anh Lưu Quang Anh T1.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6340-LCL-201501369 được ký ngày 30/10/2015 giữa Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh N (bên nhận thế chấp) với anh Lưu Quang Anh T1 (bên thế chấp) và Công ty TNHH Thương mại P (bên được cấp tín dụng) đối với phần đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6340-LCL-201501370 được ký ngày 30/10/2015 giữa Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh N (bên nhận thế chấp) với ông Lưu Quang Anh T1 (bên thế chấp) và Công ty TNHH Thương mại P (bên được cấp tín dụng) đối với phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 0187, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HDDGD7 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 12/3/2014, giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Phước S và bà Lê Thị Mỹ T2 với bên được ủy quyền là bà Phùng Hạc V.

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Nguyễn Ngọc A được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại phần đất diện tích 1.502,4m, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11 và phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/8/2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện N kháng cáo toàn bộ bản án số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Vũ Trọng T3 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, lý do:

Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6340-LCL-201501369 và hợp đồng thế chấp số 6340-LCL-201501370 ký ngày 30/10/2015 giữa Ngân hàng với anh Lưu Quang Anh T1 và Công ty TNHH Thương mại P thế chấp phần đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11 và phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang được thực

hiện đúng qui định của pháp luật. Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm nên các tài sản trên hiện nay là tài sản bảo đảm của Ngân hàng. Ngân hàng hoàn toàn ngay tình trong việc ký hợp đồng nhận thế chấp hai tài sản nêu trên, có xuống thăm định tài sản trước khi ký hợp đồng thế chấp với ông Lưu Quang Anh T1 và Công ty TNHH Thương mại P. Ngân hàng và hoàn toàn không biết về việc tranh chấp giữa các các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng thế chấp, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng qui định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đề nghị hủy án sơ thẩm giải quyết lại, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét nhập hai vụ án vào làm một để giải quyết vụ án triệt để.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Ngọc T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Lý do, Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có lời khai Ngân hàng không đi thăm định thực tế. Ngân hàng cũng không đặt ra yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Về việc nhập vụ án: Ngày 06/10/2017 Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thụ lý vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng, sau đó Tòa án ND huyện Nhà Bè chuyển hồ sơ về Tòa án tỉnh Tiền Giang thụ lý nhưng ngày 29/11/2019, Tòa án ND tỉnh Tiền Giang đã chuyển trả hồ sơ vụ án lại cho Tòa án ND Huyện Nhà Bè.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Các đương sự còn lại trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa phúc thẩm.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc xét xử vắng mặt đương sự : Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai. Tại phiên tòa có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh N, các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó có người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do). Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” và “Hủy quyết định cá biệt”. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác và chưa xác định đầy đủ các quan hệ tranh chấp trong vụ án, do đó cần xác định lại cho đúng.

[3]. Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét yêu cầu hủy án sơ thẩm của Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng.

[3.1]. Bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Nguyễn Ngọc A với ông Huỳnh Phước S là hợp đồng giả tạo nên đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng này, đồng thời tuyên hủy (lẽ ra phải tuyên vô hiệu) các giao dịch sau đó, gồm: hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hủy các Quyết định cá biệt,...buộc bên mua trả lại đất cho bên bán nhưng nhận định cho rằng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên không xem xét giải quyết hậu quả của các giao dịch vô hiệu.

[3.2]. Xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp,...trong vụ án này là hợp đồng song vụ theo quy định tại Khoản 1 Điều 402 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, mỗi bên đều có nghĩa vụ với nhau. Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về giải quyết hậu quả của của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Như vậy, trường hợp xác định giao dịch vô hiệu thì Tòa án phải thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục thu thập chứng cứ liên quan đến giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo qui định của pháp luật.

[3.3]. Theo Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nhưng hồ sơ thể hiện chỉ có phía nguyên đơn là có ý kiến không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu còn bị đơn – ông S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến các giao dịch bị tuyên vô hiệu gồm: Bà Phùng Hạc V, ông Lưu Quang Anh T1, Ngân hàng N VN – Chi nhánh N không có ý kiến về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô

hiệu. Hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích (hoặc ra Văn bản thông báo và tổng đạt hợp lệ cho đương sự trong trường hợp đương sự vắng mặt) về hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu và quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà đã tách ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên, không đúng với hướng dẫn tại mục III.2 Công văn số 01/2017/GDD-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ.

[3.4]. Việc bản án sơ thẩm giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được và không đảm bảo hai cấp xét xử.

[3.5]. Mặt khác, hiện nay Ngân hàng N VN đang khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với Công ty TNHH TM P để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng trên là quyền sử dụng đất diện tích 1.502,4m², thửa đất số 04, tờ bản đồ số 11 và phần đất diện tích 4.694,3m², thửa đất số 625, tờ bản đồ số 11 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là tài sản mà các bên đang tranh chấp trong vụ án này. Vụ án được TAND huyện Nhà Bè thụ lý ngày 06/7/2017. Hồ sơ thể hiện giữa Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè đã có các văn bản trao đổi với nhau về việc nhập vụ án nhưng cuối cùng vẫn chưa được nhập vụ án. Theo đại diện Ngân hàng trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thì hiện nay vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” vẫn chưa được giải quyết xong.

[3.6]. Xét thấy, tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè là nhà và đất đang tranh chấp trong vụ án này. Để đảm bảo giải quyết toàn diện, triệt để vụ án cần phải nhập vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” (có liên quan đến tài sản thế chấp đang tranh chấp trong vụ án này) vào giải quyết trong cùng một vụ án.

[3.7]. Từ sự phân tích tại các mục [2] đến mục [3.6], có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo xin hủy án sơ thẩm của Ngân hàng N Việt Nam. Không có cơ sở chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa. Hủy bản án sơ thẩm số 35/DS-ST ngày 26/8/2022 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm như đã nhận định trên.

[3.8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng N Việt Nam.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện”, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Nguyễn Ngọc A với bị đơn ông Huỳnh Phước S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng N Việt Nam theo biên lai thu tiền số 0000282 ngày 16/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 33b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa