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

Quyết định Giám đốc thẩm
Số: 16/2024/DS-GĐT
Ngày: 09/01/2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Cường;

ông Hoàng Thanh Dũng.

-Thư ký phiên tòa*:* ông Đàng Sĩ Hiến,Thẩm tra viên.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh S, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa Giám đốc thẩm xét xử vụ án Dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng"* giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Phạm Công T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 327 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây,

thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

Bà Ngô Thị Thu A, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 20/2 đường số 35, phường Bình An, thành phố Thủ Đức,

Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 327 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây,

thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/Ông Lã Việt H;

3.3/Bà Lê Thị Kiều T1;

Cùng địa chỉ: 04 lô J, đường số 8, khu dân cư Phú Mỹ, quận 7,

Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/Ngân hàng Thương mại Cổ phần B;

Địa chỉ: 412 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3,

Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/Ông Trịnh Hữu C;

Địa chỉ: 168/24 đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh.

(và 121 đương sự tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phạm Công T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 14/04/2015, bà Ngô Thị Thu A ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 535, tờ bản đồ số 27, diện tích là 1.100m^2 tại phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cho ông Phạm Công T (hợp đồng bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực).

Vào ngày 15/05/2015, ông T đã giao cho bà Thu A số tiền đặt cọc là 9.000.000.000 đồng. Bà Thu A cam kết rằng trong thời hạn 90 ngày, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có công chứng), chuyển sang tên cho ông T.

Nhưng sau khi làm xong các thủ tục và có đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà Thu A không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đến ngày 29/09/2015, bà Thu A thế chấp toàn bộ thửa đất 535 cho ngân hàng Thương mại cổ phần B (ngân hàng B) để bảo đảm việc trả khoản tiền vay hơn 39.370.000.000 đồng. Cùng ngày 29/09/2015, bà Thu A tự ý chuyển trả lại số tiền 9.000.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc (chuyển vào tài khoản cá nhân ông T).

Vì vậy, ông T khởi kiện, yêu cầu bà Thu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà Thu A phải bị phạt cọc, tính trên số tiền đặt cọc 9.000.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Ngô Thị Thu A trình bày ý kiến như sau:

Bà Thu A thừa nhận rằng đương sự đã ký kết hợp đồng như ông T đã trình bày nói trên, nhưng cho rằng chỉ nhận cọc 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng là tiền mà ông T phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng đất, trong đó có phần tiền hỗ trợ để cho bà Thu A thực hiện nghĩa vụ tài chính. Theo biên bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 16/09/2015, thì vẫn chưa hết hạn để bà Thu A thực hiện hợp đồng, vì theo sự thỏa thuận này, ông T đã gia tăng thời hạn thêm 120 ngày để thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng đất.

Ngoài ra, theo biên bản làm việc ngày 01/07/2015, hai bên thỏa thuận rằng bà Thu A chuyển số tiền 9.000.000.000 đồng vào tài khoản treo (của ông T) để ông T yên tâm thực hiện hợp đồng. Vì vậy, vào ngày 29/09/2015, bà Thu A đã chuyển 9.000.000.000 đồng vào tài khoản treo của, không phải trả lại tiền cọc. Trong văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 16/09/2015, hai bên có thỏa thuận rằng bà Thu A sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đặt cọc (18.000.000.000 đồng); điều này được viết theo yêu cầu của ông T.

Bà Thu A thừa nhận rằng đương sự có thế chấp cho ngân hàng B thửa đất đã cam kết chuyển nhượng cho ông T (cùng thửa đất khác có diện tích 126m^2) để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay 39.370.000.000 đồng. Ông T đã rút ra 9.000.000.000 đồng từ tài khoản treo để thực hiện hợp đồng, là không thực hiện theo đúng hợp đồng ký kết.

Bà Thu A cho rằng ông T vi phạm biên bản lập vào ngày 01/07/2015 biên bản lập vào ngày 16/09/2015. Do đó, bà Thu A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà Thu A có yêu cầu phản tố, đòi ông T bồi thường số tiền 8.000.000.000 đồng (vì ông T yêu cầu phong tỏa toàn bộ phần đất có diện tích 400m^2, thửa 530, tờ bản đồ 27, phường B, dẫn đến việc phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 8.000.000.000 đồng do không thực hiện được việc chuyển nhượng đất).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ngân hàng Thương mại cổ phần B (ngân hàng B) trình bày trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 25/09/2015, bà Thu A ký kết với ngân hàng B hợp đồng số 0150/06815/01A.HĐTCQDSĐ để thế chấp quyền sử dụng các thửa đất sau đây: thửa 94-9, diện tích 126m^2 tờ bản đồ số 27, phường B, quận B và thửa 535, diện tích 1.347,6m^2, tờ bản đồ số 27, phường B, quận B, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ

của bà Thu A đối với ngân hàng B theo hợp đồng tín dụng từng lần ngắn hạn số 0254/06815/03.HĐTDTLNH ngày 25/9/2015, số tiền vay là 39.370.000.000 đồng.

Trong việc thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Thu A vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi, tổng số tiền là 66.043.879.306 đồng (tính đến ngày 24/09/2020).

Vì vậy, ngân hàng B có yêu cầu độc lập, đòi bà Thu A trả tiền gốc và tiền lãi, tính đến ngày 24/09/2020, là 66.043.879.306 đồng. Nếu bà Thu A không trả nợ, yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều T1 trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 06/08/2014, bà Thu A ký hợp đồng (có công chứng) để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 530, tờ bản đồ số 27, phường B, quận B, diện tích 400m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số BT ngày 470660 ngày 29/07/2014 do Ủy ban nhân dân quận B1 cấp) cho vợ-chồng ông H-bà T1.

Ông H-bà T1 đã giao đủ tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không thực hiện xong việc đăng ký sang tên. Về thực tế, bà Thu A đã giao đất cho H-bà T1 quản lý.

Ông H-bà T1 có yêu cầu độc lập như sau: yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 06/08/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hữu C trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 08/07/2016, bà Thu A ký kết hợp đồng, hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng với ông C, nội dung chính như sau: bà Thu A nhận tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng của ông C để hứa chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất sau đây: thửa 530; thửa 535; thửa 94-4; thửa 501; thửa 1875; thửa 1874. đều tọa lạc tại phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông C đã giao số tiền cọc 7.000.000.000 đồng cho bà Thu A. Vì bà Thu A vi phạm hợp đồng, nên ông C có yêu cầu độc lập như sau: yêu cầu bà Thu A phải trả tiền cọc 7.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 7.000.000.000 đồng.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (là những người sinh sống trong các căn nhà trọ được xây dựng trên các thửa đất tranh chấp), Tòa án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/09/2020, Tòa án nhân dân quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh xét xử như sau (tóm tắt):

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Công T2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/2015 giữa bà Ngô Thị Thu A với ông Phạm Công T. Buộc bà Thu A bồi thường cho ông T gấp đôi số tiền 9.000.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hữu C. Buộc bà Thu A trả tiền cọc là 7.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng cho ông C, tổng là 14.000.000.000 đồng.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2014 giữa bà Thu A với ông H, bà T1. Ông H, bà T1 được liên hệ đăng ký quyền sử dụng thửa đất 530, tờ bản đồ 27, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 400m^2.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần B. Buộc bà Thu A trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 24/9/2020 là 66.043.879.306 đồng; tiền lãi tiếp theo phải trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đến khi trả hết nợ gốc. Trong trường hợp bà Ngô Thị Thu A thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ xóa thế chấp và giao trả bản chính giấy tờ thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ.

Trong trường hợp bà Ngô Thị Thu A không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ để thu hồi nợ. Bà Thu A có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu, khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không thu hồi đủ số nợ.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi số tiền 249.033.796 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

-Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thu A.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2015; giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2015/QĐ-BPBĐ ngày 20/10/2015; giải tỏa phần còn lại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018;giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2018/QĐ-BPBĐ ngày 15/3/2018; giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T) để đảm bảo thi hành án và quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Vào ngày 19/11/2020, bị đơn là bà Thu A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Vào ngày 29/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 11319/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử như sau (tóm tắt):

Đình chỉ toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Thu A.

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử như sau:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Công T2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/2015 giữa bà Ngô Thị Thu A với ông Phạm Công T. Buộc bà Thu A bồi thường cho ông T gấp đôi số tiền 9.000.000.000 đồng.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hữu C. Buộc bà Thu A trả tiền cọc là 7.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng cho ông C, tổng là 14.000.000.000 đồng.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần B. Buộc bà Thu A trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 24/9/2020 là 66.043.879.306 đồng; tiền lãi tiếp theo phải trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đến khi trả hết nợ gốc. Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất 94-9 và thửa 535 để thu hồi nợ trong trường hợp bà Ngô Thị Thu A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

-Đình chỉ đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi số tiền 249.033.796 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2015; Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2015/QĐ-BPBĐ ngày 20/10/2015;Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2018/QĐ-BPBĐ ngày 15/3/2018; Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T) để đảm bảo thi hành án.

-Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Thu A.

-Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2. Về phần: Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan là ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2014 giữa bà Thu A với ông H, bà T1. Ông H, bà T1 được liên hệ đăng ký quyền sử dụng thửa đất 530, tờ bản đồ 27, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 400m^2.

Giải tỏa phần còn lại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 đối với thửa đất 530.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 530, tờ bản đồ 27, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thu A với ông H, bà T1 và những người liên quan khác.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Vào ngày 21/11/2022, công ty cổ phần Đ có đơn yêu cầu kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 87/2023/KN-DS ngày 01/11/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm nói trên và hủy bản án sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/09/2020 của Tòa án nhân dân quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng B đối với bà Ngô Thị Thu A, để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Vào ngày 25/09/2015, bà Ngô Thị Thu A ký kết hợp đồng tín dụng từng lần ngắn hạn số 0254/06815/03.HĐTDTLNKN để vay ngân hàng TMCP B (ngân hàng B) số tiền 39.370.000.000 đồng.

Nhằm để bảo đảm khoản tiền vay, bà Thu A thế chấp cho ngân hàng B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất 535, tờ bản đồ 27, diện tích là 1.347,6 m^2 và thửa đất 94-9, diện tích là 126m^2, tọa lạc tại phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà Ngô Thị Thu A vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng B có yêu cầu độc lập, đòi bà Thu A trả số tiền nợ vay, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và chi phí tố tụng, tổng cộng là 66.043.789.306 đồng. Ngân hàng cũng yêu cầu rằng trong trường hợp bà Thu A không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm (bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/09/2020 của Tòa án nhân dân quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh) và Tòa án cấp phúc thẩm (bản án Dân sự phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên của ngân hàng B.

[2]Xét thấy, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng B, thì công ty Cổ phần Đ (công ty Đ) cũng tranh chấp với bà Ngô Thị Thu A về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có những thửa đất mà bà Ngô Thị Thu A thế chấp cho ngân hàng B, cụ thể như sau:

-Vào ngày 16/09/2009, bà Ngô Thị Thu A thỏa thuận chuyển nhượng cho công ty Cổ phần Đ (công ty Đ) 04 thửa đất, gồm có: thửa đất 94-4; thửa đất 1878 (nay là thửa 530); thửa đất 1877 và thửa đất 505 (thửa 1877 và thửa 505 hiện nay được nhập chung thành thửa 535). Vì lý do những thửa đất này đang thế chấp cho ngân hàng TMCP N (để bảo đảm khoản nợ vay của công ty TNHH T3), nên vào ngày 20/11/2009, ngân hàng TMCP N, công ty Đ và bà Thu A ký kết hợp đồng trung gian mua bán quyền sử dụng đất, có nội dung như sau: bà Thu A đồng ý chuyển nhượng cho công ty Đ 04 thửa đất với giá tiền là 42.156.000.000 đồng; đổi lại, công ty Đ sẽ trả tiền cho bà Ngô Thị Thu A qua

tài khoản ngân hàng; ngân hàng giải chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công ty Đ.

Thực hiện thỏa thuận nói trên, công ty Đ đã trả cho bà Thu A 41.260.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, bà Thu A đã giải chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, nhưng lại không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết với công ty Đ, mà tiếp tục mà thế chấp thửa đất 94-9, thửa đất 535 cho ngân hàng B (để vay tiền) và chuyển nhượng thửa 530 cho ông Lã Việt H, bà Lê Thị Kiều T1.

Vì vậy, công ty Đ khởi kiện, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Thu A.

[3]Như vậy, cùng đối tượng tranh chấp (là 04 thửa đất nói trên), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý thành hai vụ án khác nhau và giải quyết bằng các bản án khác nhau. Điều đó dẫn đến việc vi phạm thủ tố tụng (giải quyết vụ án mà thiếu người tham gia tố tụng), như sau:

-Trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa công ty Đ và bà Ngô Thị Thu A, Tòa án không đưa ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều T1-là người nhận chuyển nhượng thửa đất 530, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

-Trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng"* giữa ông Phạm Công T với bà Ngô Thị Thu A, (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều T1, ngân hàng B…), Tòa án không đưa công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4]Hiện nay, vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa công ty Đ với bà Ngô Thị Thu A, xét xử bằng bản án phúc thẩm số 199/2020/DS-PT ngày 26/03/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Riêng vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng"* giữa ông Phạm Công T và bà Ngô Thị Thu A, vụ án này cũng đã bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy một phần (hủy về phần giải quyết tranh chấp giữa ông Lã Việt H-bà Lê Thị Kiều T1 với

bà Ngô Thị Thu A-bản án phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021) để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Xét về mặt pháp lý, bản án phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021 nói trên của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đang có hiệu lực về phần giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng B. Nhưng yêu cầu độc lập này của ngân hàng B liên quan đến các thửa đất 94-9 và thửa đất 535- là những thửa đất mà công ty Đ đang tranh chấp với bà Ngô Thị Thu A, chưa được giải quyết xong. Như vậy, khi xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng B, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến quyền lợi của công ty Đ để giải quyết cùng trong vụ án.

[5]Xét thấy, theo văn bản số 5173/TATPTĐ ngày 23/10/2023 (của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), thì Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đang thụ lý, giải quyết lại vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa công ty Đ và bà Ngô Thị Thu A; vụ án*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa ông Lã Việt H-bà Lê Thị Kiều T1 và bà Ngô Thị Thu A. Như vậy, khi giải quyết lại các vụ án này, Tòa án cần phải xem xét và giải quyết về những thửa đất mà bà Ngô Thị Thu A đã thỏa thuận chuyển nhượng cho công ty Đ, mà trong đó, có những thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng B.

Vì vậy, về mặt pháp lý, cần thiết phải hủy một phần bản án phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần bản án sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/09/2020 của Tòa án nhân dân quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng B, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm nhập phần này (phần bản án bị hủy) vào vụ án giữa công ty Đ và bà Ngô Thị Thu A nói trên, để cùng giải quyết trong một vụ án, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự liên quan.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 87/2023/KN-DS ngày 01/11/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án Dân sự phúc thẩm số 437/2021/DS-PT ngày 05/05/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng Thương mại cổ phần B (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đối với bà Ngô Thị Thu A (là bị đơn).

2/Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
-Chánh án TANDCC tại Tp.HCM;
-VKSND cấp cao tại TPHCM;
-Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
-TAND TPHCM;
-TAND tp Thủ Đức;
-Chi cục THADS tp Thủ Đức;
-Các đương sự;
-Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thanh Tùng