TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2024/DS-PT
Ngày 18-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 485/2023/TLPT-DS ngày 14/11/2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 472/2023/QĐ-PT ngày 07/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 02/2024/QĐ-PT ngày 02/01/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Công T, sinh năm 1979; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đức N, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: A17, khu B, Trung tâm hành chính D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền 17/10/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T1 và ông Trần Duy N1 – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: phòng I, tầng D Vũng Tàu P, số B, L, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: thôn G, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên lạc: số C, đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hải Đ – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: số D, đường D, khu M, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng N3 (A); địa chỉ: số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng N3 – Chi nhánh G; địa chỉ: số A, đường P, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Văn T3, sinh năm 1966; địa chỉ: A, chung cư C, V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định số 2665/QĐ-NHN0-PC ngày 02/12/2022 của Tổng Giám đốc).

3. Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, sinh năm 1974; địa chỉ thường trú: khu phố D, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim H; chức vụ: Chi cục trưởng.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Công T; bị đơn ông Nguyễn Văn N2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/8/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Công T trình bày:

Ông Trần Công T là chủ sử dụng phần đất diện tích 3.888 m^2 thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 51, tại khu phố H, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/5/2017, ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cùng nhà xưởng trên đất cho ông Nguyễn Văn

N2 với giá 12.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N2 chỉ thanh toán cho ông T 7.900.000.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán dứt điểm để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng đất vào ngày 15/6/2017. Tuy nhiên, đến nay ông N2 vẫn chưa thanh toán hết tiền nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn tất, ông T vẫn tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất tại khu đất trên. Lợi dụng niềm tin của ông T, ông N2 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để thế chấp Ngân hàng N3 – Chi nhánh G (viết tắt A). Đến ngày 27/6/2017, ông N2 lập văn bản cam kết xác nhận khoản tiền trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ gốc 4.100.000.000 đồng, tiền lãi 887.000.000 đồng; tổng cộng 5.457.000.000 đồng. Đến nay, ông N2 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Do đó, ông Trần Công T khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017 giữa ông Trần Công T với ông Nguyễn Văn N2;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327603, số vào sổ CH02135 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 25/12/2013 cho bà Lê Thị Thu T4, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông N2 đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 và Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định sơ thẩm số 07/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau: *"Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T và ông Nguyễn Văn N2 đã ký ngày 17/3/2017, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 001801 quyển số 03/TP/CC- SCC/HDGD. Ông Nguyễn Văn N2 có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 thuộc thửa 368, tờ bản đồ số 51, tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327603 mang tên bà Lê Thị Thu T4, cập nhật biến động tặng cho ông Trần Công T ngày 15/4/2016, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 27/3/2017. Ông T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N3 – Chi nhánh G số tiền nợ gốc 8.800.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 04/9/2019 là 159.123.288 đồng. Ngay sau khi ông T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng N3 có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327603, số vào sổ CH 02135 ngày 25/12/2013 cho ông T. Ông T có trách nhiệm hoàn trả cho ông N2 số tiền 2.040.000.000 đồng. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327603, số vào sổ CH 02135 ngày 25/12/2013 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho bà Lê Thị Thu T4, cập nhật biến động tặng cho ông Trần Công T ngày 15/4/2016, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 27/3/2017. Ông Trần Công T được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật".*

Thực hiện quyết định nêu trên, ngày 17/9/2019, ông T nộp số tiền 8.800.000.000 đồng tiền vay gốc theo chứng từ giao dịch theo số hoá đơn 09170135000015; số tiền lãi 159.123.288 đồng theo chứng từ giao dịch số 09170135000016; tiền lãi 28.931.507 đồng theo số chứng từ giao dịch 09170135000016. Đây là toàn bộ nợ vay gốc và lãi của ông Nguyễn Văn N2 đối với Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201700438 giữa ông Nguyễn Văn N2 và A. Tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ, tài sản đã được giải chấp cho ông Nguyễn Văn N2 vào ngày 17/9/2019. Đồng thời ông T đã thanh toán cho ông N2 số tiền 2.040.000.000 đồng theo nội dung thoả thuận trong quyết định.

Sau khi thanh toán xong các khoản tiền trên, ông T đến làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên thì không thực hiện được do Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T đã bị hủy.

Tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Công T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời vẫn giữ nguyên ý kiến hoà giải với bị đơn theo nội dung quyết định công nhận sự thoả thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 của TAND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Trường hợp không được chấp nhận thì ông T yêu cầu ông N2 thanh toán tiền chuyển nhượng còn nợ theo giấy xác nhận nợ ngày 27/6/2019 là 5.457.978.000 đồng (năm tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng) và yêu cầu ông N2 hoàn trả toàn bộ số tiền ông T đã thực hiện theo quyết định công nhận sự thoả thuận nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn N2 là bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017, bị đơn thừa nhận nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán cho ông T theo giấy nhận nợ ngày 27/6/2019 và các khoản tiền ông T thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 của TAND thị xã Tân Uyên. Thực tế, ông Trần Công T thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2 thửa đất trên với giá 12.000.000.000 đồng nhưng ông N2 đề nghị ông T đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 27.000.000.000 đồng để ông N2 lập thủ tục vay ngân hàng với số tiền nhiều hơn. Hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327603, số vào sổ CH02135 ngày 25/12/2013 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Lê Thị Thu T4, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2 thế chấp tại A theo Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-2017-00438 ngày 29/3/2017 đã được giải chấp, ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm này, ông Nguyễn Văn N2 không biết việc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 26/12/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử

dụng đối với thửa đất 368 nêu trên. Ông N2 xác định việc chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông T là vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý thoả thuận như ý kiến của nguyên đơn trình bày. Trường hợp thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn không được Toà án chấp nhận thì bị đơn đồng ý tự nguyện trả lại tiền chuyển nhượng đất theo giấy nhận nợ ngày 27/6/2019 và hoàn trả tất cả các khoản tiền ông T đã thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 của TAND thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

Tại Công văn số 273/NHNoGĐ ngày 09/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh G trình bày:

Ngày 29/3/2017, A và ông Nguyễn Văn N2 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201700438. Ông N2 đã thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02135 ngày 25/12/2013 để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 6400-LCP-201700445 ngày 29/3/2017, số công chứng 1855 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 29/3/2017 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên ngày 29/3/2017. Ngày 17/9/2019 và ngày 26/9/2019, ông Nguyễn Văn N2 đã thanh toán hết toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201700438 nêu trên. Tài sản bảo đảm nêu trên đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ tại A. Tài sản đã được giải chấp cho ông N2 vào ngày 17/9/2019. Đối với vụ án tranh chấp giữa ông T và ông N2, A không có ý kiến, yêu cầu liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt A.

Tại Công văn số 131/CCTHADS ngày 24/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thụ lý, thi hành Quyết định số 39/2019/QĐST-ST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo các Quyết định thi hành án:

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1780/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương: Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Một thành viên L2; địa chỉ: thửa đất số 12, tờ bản đồ số 32, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước số tiền là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị L cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Văn N2 và Công ty TNHH Một thành viên L2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án;

- Quyết định thi hành án chủ động số 1781/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương: Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1975; địa chỉ: Số C đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Một thành viên L2; địa chỉ: thửa đất số 12, tờ bản đồ số 32, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm 69.000.000 đồng (sáu mươi chín triệu đồng).

Về kết quả tổ chức thi hành án đến nay:

- Ông Nguyễn Văn N2 và Công ty TNHH MTV L2 đã nộp xong khoản án phí dân sự sơ thẩm 69.000.000 đồng;

- Đối với khoản tiền thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N2 và Công ty TNHH MTV L2 đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 17/4/2020 và 44.387.562 đồng vào ngày 27/10/2022. Số tiền ông Nguyễn Văn N2 và Công ty TNHH MTV L2 còn phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị L là 27.955.612.438 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án phát sinh kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án tại đơn vị, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2019 và tiến hành kê biên tài sản của Công ty TNHH MTV L2 tại thị xã B vào ngày 14/4/2021 để đảm bảo thi hành án. Tài sản kê biên là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 32, tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150690/SHCT ngày 10/9/2002 cập nhật biến động ngày 24/12/2010 cho Công ty TNHH MTV L2 đang được bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ đến hiện tại và phát sinh của Công ty Cổ phần Đ2 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Như vậy, tài sản trên được kê biên, xử lý để đảm bảo quyền ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là bên nhận thế chấp tài sản và thanh toán nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, trong quá trình tổ chức thi hành án, ông Nguyễn Văn N2 là người phải thi hành án và trước đây là chủ sở hữu Công ty TNHH MTV L2 đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp cho bà Nguyễn Thị L; thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty từ ông Nguyễn Văn N2 sang bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thay đổi lần thứ 16, ngày 16/3/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp, nhưng sau đó, ông Nguyễn Văn N2 khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B.

Ông Nguyễn Văn N2 đã có đơn khởi kiện vụ án hành chính đối với Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đang thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án về việc "Khiếu kiện Quyết định hành chính hủy Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và giải quyết khiếu nại" theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 20/2021/TB-TA ngày 15/4/2021 nhằm đảm bảo quyền của chủ sở hữu và người đại diện theo pháp luật của Công ty

TNHH MTV L2 trong quá trình kê biên, xử lý tài sản để thi hành án và thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát đang tạm dừng việc thi hành án, tạm dừng việc thẩm định giá và đưa ra đấu giá tài sản kê biên của Công ty TNHH MTV L2, chờ kết quả giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đối với khởi kiện nêu trên của ông Nguyễn Văn N2.

Đối với tài sản của ông Nguyễn Văn N2 là quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 (trong đó gồm: 3.695,0m^2 đất SKC; 133,0m^2 đất cây lâu năm là HLATĐB) thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 51, tại thị trấn U, huyện T (nay là phường U, thành phố T), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BO 327603, số vào sổ CH02135 ngày 25/12/2013 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Lê Thị Thu T4 đứng tên quyền sử dụng đã cập nhật thay đổi sang tên tặng cho ông Trần Công T ngày 15/11/2016 và cập nhật thay đổi sang tên ông Nguyễn Văn N2 ngày 27/3/2017 (Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát đang tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 26/12/2022) là tài sản của người phải thi hành án (ông Nguyễn Văn N2) và cũng là tài sản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Công T và ông Nguyễn Văn N2, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát cũng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xem xét giải quyết, xét xử vụ án nhằm đảm bảo quyền, lợi ích của các đương sự và người được thi hành án theo Quyết định số 39/2019/QĐST-ST ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương là bà Nguyễn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 05/8/2019, Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 39/2019/QĐST-DS, theo quyết định này, ông Nguyễn Văn N2 và Công ty TNHH MTV L2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L 30.000.000.000 đồng. Ngày 09/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của bà L. Quá trình thi hành án, ông N2 và Công ty L2 có thanh toán cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó không thanh toán tiếp. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát đã tiến hành xác minh tài sản và ban hành Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 13/8/2019 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản của ông N2 là quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 đất thuộc thửa 368, tờ bản đồ 51, tại phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà L được biết việc ông T khởi kiện ông N2, hai bên hòa giải thành, và Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019. Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên, ông T và ông N2 đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) T để làm thủ tục nhưng không được do đã có Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 13/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát mời bà L lên làm việc, bà L đã có đơn đề nghị xem xét lại quyết định

công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên theo thủ tục giám đốc thẩm. Từ đó đến nay, ông N2 và Công ty L2 vẫn chưa thanh toán thêm khoản nào cho bà L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 39/2019/QĐST-DS nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị xét xử vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Hữu Hoàng V là người đại diện hợp pháp trình bày:

Văn phòng C có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001801, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/03/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Công T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N2; tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, tại thị trấn U, huyện T (nay là phường U, thành phố T), tỉnh Bình Dương, diện tích 3.888m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO327603, số vào sổ CH02135) do UBND huyện T (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2013, đăng ký biến động lần cuối ngày 16/03/2017. Qua xem xét về các thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, Văn phòng C xét thấy hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 41, 42 Luật Công chứng 2014. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng, ông Trần Công T, ông Nguyễn Văn N2 đã tự đọc lại, cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C không có ý kiến hay yêu cầu độc lập liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 115, 116, 280, 351, 357, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 Luật Đất đaim 2013; Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N2.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn N2 về việc thanh toán và hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Công T các khoản tiền sau:

- Ông Nguyễn Văn N2 có nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ ông Trần Công T là 5.457.978.000 đồng (năm tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng) gồm tiền nợ gốc, tiền lãi, tiền cơ sở vật chất theo giấy xác nhận nợ ngày 27/9/2019.

- Ông Nguyễn Văn N2 có nghĩa vụ hoàn trả tiền gốc và lãi ông Trần Công T đã nộp cho Ngân hàng N3 – Chi nhánh G để thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên là: 8.800.000.000 đồng (tiền gốc) + 159.123.288 đồng (tiền lãi) + 28.931.507 đồng (tiền lãi) = 8.988.054.795 đồng (tám tỷ chín trăm tám mươi tám triệu không trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng).

- Ông Nguyễn Văn N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Công T số tiền ông Trần Công T đã giao cho ông Nguyễn Văn N2 theo nội dung quyết định trên là 2.040.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/10/2023 nguyên đơn ông Trần Công T và bị đơn ông Nguyễn Văn N2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm; ngày 16/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với mục 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm; ngày 12/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Các đương sự (nguyên đơn, bị đơn) chưa được tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ cũng không được Toà án tổ chức hoà giải. Mặc dù, Toà án đã có biên bản hoà giải không thành và thông báo kết quả phiên họp công khai tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án lập các văn bản này là trái pháp luật tố tụng (vi phạm khoản 7 Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Nguyên đơn, bị đơn đã bị Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tước đi quyền hoà giải, lý do mà Thẩm phán đưa ra là do tài sản hoà giải bị ngăn chặn bởi Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 13/8/2019. Tuy nhiên, Quyết định số 74 này, đã bị thu hồi bởi Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2021 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (vi phạm Điều 10, Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Hồ sơ bút lục trong vụ án bị mất gần 10 bút lục (05, 06, 07, 08, 09, 20, 61) nhưng Toà án không lập biên bản ghi nhận tài liệu bút lục là tài liệu nào (vi phạm Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định về nhiệm vụ của Thẩm phán khi lập hồ sơ vụ án dân sự; khi thực hiện xác minh, thu thập chứng cứ theo Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Một số tài liệu chứng cứ quan trọng đến vụ án, nhưng không được Toà án thực hiện việc mở phiên họp công khai hồ sơ tài liệu chứng cứ trong vụ án, như: Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2021, các phiếu nộp tiền của nguyên đơn cho ngân hàng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22 ngày 13/9/2017, các chứng từ nguyên đơn nộp tiền cho bị đơn tại cơ quan Thi hành án.

Theo thông báo thụ lý vụ án có yêu cầu hủy GCNQSDĐ, nguyên đơn yêu cầu đưa UBND tham gia tố tụng nhưng Thẩm phán không đưa vào tham gia tố tụng.

Việc Thẩm phán đưa bà L vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng không thông báo cho đương sự biết vi phạm Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, bà L không có quyền lợi trong vụ án, không đủ điều kiện là người liên quan (vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Bản án sơ thẩm nhận định hai bên đã thực hiện xong hợp đồng công chứng ngày 13/7/2017 với số tiền 27.000.000.000 đồng, thực tế không có hợp đồng trị giá 27.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử không nhận định được sai phạm của cơ quan Thi hành án dân sự thị xã B ngăn chặn giao dịch, thời điểm Chấp hành viên ban hành Quyết định số 43 ngày 26/12/2022 chưa xác định tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ai, cơ quan Thi hành án phải xác minh thì mới có cơ sở ra quyết định, quyết định không được tống đạt cho đương sự, UBND.

Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày bổ sung: Không có.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng:

Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân (bút lục số 316) là Nguyễn Đăng Thành, Trần Thị Mộng Thu, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng (bút lục số 342) Tống Văn T5 thay Trần Thị Mộng T6, bản án Hội thẩm nhân dân là Nguyễn Văn T7, không có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân.

Hồ sơ không có bút lục số 61, chỉ có biên bản không có bút lục, có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ.

Thẩm phán giải quyết vụ án ký quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân (bút lục số 316, 342) là sai thẩm quyền vi phạm Điều 102 Hiến pháp; Điều 2, Điều 84 Luật Tổ chức Tòa án; Điều 11, khoản 2 Điều 47 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đưa bà L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là sai, hồ sơ vụ án thể hiện bà L không tham gia tố tụng từ đầu vụ án.

Hội đồng xét xử không dựa vào chứng cứ trong vụ án, trang số 13 của bản án nhận định giá chuyển nhượng 27 tỷ đồng là không có hợp đồng này.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát về việc không điều tra làm rõ tài sản trên đất là có căn cứ.

Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày bổ sung: Không có.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2017 thì Chánh án Tòa án nhân dân thành phố T và Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có kiến nghị hủy quyết định; Quyết định số 43 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, ông N2 đã nhận được.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/8/2029, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2019 nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ GCNQSDĐ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền nguyên đơn đã thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, gồm: tiền trả ngân hàng 8.959.123.288 đồng; tiền trả cho ông N2 2.040.000.000 đồng; yêu cầu thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 5.457.978.000 đồng. Xét thấy, những yêu cầu này mới phát sinh tại phiên tòa, Tòa án chưa thụ lý để xem xét giải quyết nhưng Hội đồng xét

xử đã giải quyết và tuyên ghi nhận sự tự nguyện của ông N2 thanh toán, hoàn trả đối với những yêu cầu này của ông T là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017, thể hiện ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông N2 với giá 27.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại các giấy xác nhận nợ ngày 15/5/2017, ngày 20/7/2017, ngày 27/6/2019 (do ông T xuất trình) thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 12.000.000.000 đồng và ông N2 còn nợ ông T số tiền 4.100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất là không phù hợp thực tế. Ông T, ông N2 còn thỏa thuận ông T trả thay cho ông N2 tiền gốc, lãi cho A số tiền 8.959.123.288 đồng, trả thêm cho ông N2 2.040.000.000 đồng, tổng cộng 10.999.123.288 đồng, trong khi các giấy xác nhận nợ nêu trên thì ông N2 chỉ nợ ông T số tiền 4.100.000.000 đồng, việc thỏa thuận của ông N2, ông T có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông N2 đối với bà L. Tòa án chưa xác minh làm rõ vấn đề này mà đã giải quyết những yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa, ghi nhận sự tự nguyện của ông N2 đối với những yêu cầu của ông T là chưa đảm bảo khách quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L.

Sau khi A giải chấp thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, thì nguyên đơn là người giữ GCNQSDĐ và liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) T để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với bị đơn ông N2 nhưng không xem xét giải quyết đối với GCNQSDĐ mà ông T đang giữ là giải quyết chưa toàn diện. Ngoài ra, tại phiên tòa ông T và đại diện của bị đơn xác định ông T chưa bàn giao thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, cho ông N2 quản lý, sử dụng. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2019, ngày 09/8/2023, thể hiện trên thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, có các tài sản gồm: *"01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 40m^2, hệ thống nhà xưởng diện tích khoảng 2.500m^2, 01 trạm cân trọng tải loại 80 tấn, 01 bình hạ thế 400KVA, 01 sân bê tông diện tích khoảng 230m^2, xung quanh khu đất có tường rào xây gạch block bao quanh, cổng sắt, 03 cây si, 02 cây đu đủ"*. Tòa án chưa xác minh làm rõ các tài sản này là của ai, được hình thành khi nào, hiện ai đang quản ý, sử dụng để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo thi hành án.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công T, bị đơn ông Nguyễn Văn N2, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 (A), Văn phòng C, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ông T, ông N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án không khách quan, chưa đúng bản chất sự thật vụ án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Bà L kháng cáo mục 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Số tiền giao nhận giữa ông T với ông N2 có mâu thuẫn, theo hợp đồng ký kết là 27.500.000.000 đồng, nhưng các bên khai nhận chỉ có 12.000.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, chỉ căn cứ lời khai của ông T, ông N2 ấn định số tiền chuyển nhượng thực tế là 12 tỷ đồng; đơn khởi kiện nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đã nhận, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu nhận lại các khoản tiền đã giao cho bị đơn, yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm không ghi nhận nội dung tự nguyện thanh toán giữa ông N2 với ông T, mà tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2023, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thi hành án gồm tiền trả ngân hàng 8.959.123.288 đồng, tiền trả ông N2 2.040.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ 5.457.978.000 đồng, Hội đồng xét xử đã giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn thanh toán, hoàn trả tiền cho nguyên đơn là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 27.500.000.000 đồng, nhưng các giấy xác nhận nợ ngày 15/5/2017, ngày 20/7/2017, ngày 27/6/2019 do ông T cung cấp thể hiện giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng và ông N2 còn nợ ông T 4.100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất là không phù hợp thực tế; ông T còn trả thay cho ông N2 8.959.123.288 đồng và trả thêm 2.040.000.000 đồng, trong khi giấy xác nhận nợ thì ông N2 chỉ nợ ông T 4.100.000.000 đồng, việc thỏa thuận của ông T, ông N2 có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông N2 với bà L, Tòa án chưa điều tra những vấn đề nêu trên phát sinh tại phiên tòa mà ghi nhận sự tự nguyện của ông N2 đối với yêu cầu của ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L; sau khi A giải chấp thửa đất số 368 thì ông T là người giữ giấy chứng nhận, Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không xem xét giải quyết giấy chứng nhận; tài sản trên thửa đất số 368 gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 40m^2; nhà xưởng diện tích 2.500m^2; 01 trạm cân trọng tải 80 tấn; 01 bình hạ thế 400KVA, 01 sân bê tông diện tích 230m^2; tường rào gạch block xung quanh đất, cổng sắt, cây trồng, chưa làm rõ là của ai, ai đang quản lý sử dụng.

[2.2] Ngày 05/8/2019 và ngày 09/8/2019, ông T khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 17/3/2019 giữa ông T với ông N2 đối với diện tích 3.888m^2 thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 51, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương do ông N2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và hủy giấy chứng nhận cập nhận sang tên cho ông N2.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 3.888m^2 thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 51, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 327603, số vào sổ CH02135 ngày 25/12/2013 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Lê Thị Thu T4, cập nhật biến động sang tên ông Trần Công T ngày 15/11/2016 và cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn N2 ngày 27/3/2017.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2019 và ngày 09/8/2023 thể hiện: Tài sản trên thửa đất số 368 gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 40m^2; hệ thống nhà xưởng diện tích 2.500m^2; 01 trạm cân trọng tải 80 tấn; 01 bình hạ thế 400KVA, 01 sân bê tông diện tích 230m^2; tường rào gạch block xung quanh đất, cổng sắt, cây trồng (03 cây si, 02 cây đu đủ).

Ngày 27/3/2017, ông T chuyển nhượng thửa đất số 368 cho ông N2, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 001801, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 27.500.000.000 đồng. Ông N2 được cập nhật sang tên ngày 27/3/2017 đối với thửa đất 368.

Ngày 29/3/2017, ông N2 vay Ngân hàng N3 – Chi nhánh G số tiền 15.000.000.000 đồng và thế chấp thửa đất số 368 cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201700438 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6400-LCP-201700445 ngày 29/3/2017. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Ngày 30/3/2017, Ngân hàng giải ngân cho ông N2 số tiền 11.000.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2017, ông T, ông N2 lập giấy xác nhận nợ về việc mua bán nhà xưởng với thỏa thuận: Nhà xưởng và đất đã chuyển nhượng tại thửa số 368 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T; ông T đã bàn giao giấy chứng nhận cho ông N2 để ông N2 sang tên làm thủ tục thế chấp ngân hàng; giá mua nhà đất là 12.000.000.000 đồng; thời điểm ngày 15/5/2017, ông N2 đã thanh toán cho ông T 7.900.000.000 đồng, ông N2 còn nợ lại 4.100.000.000 đồng và thanh toán hết vào ngày 15/6/2017.

Ngày 20/7/2017, ông N2 lập giấy nhận nợ ông T số tiền 4.100.000.000 đồng, hẹn ngày 20/8/2017 đưa tiếp 2.000.000.000 đồng, còn lại thanh toán vào đợt cuối năm.

Ngày 27/6/2019, ông T, ông N2 lập giấy xác nhận nợ với thỏa thuận: Tính đến ngày 27/6/2019, ông N2 nợ ông T số tiền 5.457.978.000 đồng (nợ gốc 4.100.000.000 đồng; lãi 887.978.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm); cơ sở vật

chất phát sinh thêm 470.000.000 đồng gồm: Bàn cân điện tử 80 tấn: 320.000.000 đồng, 02CD nhỏ: 80.000.000 đồng, 01 CD lớn: 70.000.000 đồng. Ông N2 cam kết thanh toán nợ gốc + lãi trước ngày 27/7/2019, nếu ông N2 không trả thì phải sang tên lại chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 368.

Ngày 05/8/2019, Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/2019/QĐST-DS giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn N2, Công ty TNHH Một thành viên L2: Hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 13/9/2018 giữa ông N2, bà L vô hiệu; Ông N2 và Công ty L2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho cho bà L 30.000.000.000 đồng *(thửa đất số 12, tờ bản đồ số 32, tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương)*.

Ngày 06/8/2019, bà L có đơn yêu cầu thi hành Quyết định số 39/2019/QĐST-DS ngày 05/8/2019.

Ngày 09/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1780/QĐ-CCTHADS đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/2019/QĐST-DS ngày 05/8/2019.

Ngày 13/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát có Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 368.

Các quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát đã tống đạt hợp lệ cho ông N2 vào ngày 16/8/2019.

Tại phiên họp hòa giải ngày 05/9/2019, ông T, ông N2, A thống nhất thỏa thuận: Hủy bỏ hợp đồng ngày 17/3/2017; ông N2 trả lại thửa đất 368 cho ông T; ông T có trách nhiệm thanh toán nợ cho A tiền nợ gốc 8.800.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh đến ngày 04/9/2019 là 159.123.288 đồng và trả cho ông N2 2.040.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất; sau khi ông T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng thì ngân hàng có trách nhiệm trả bản chính giấy chứng nhân quyền sử dụng đất cho ông T. Ngày 13/9/2017, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS, công nhận thỏa thuận trên.

Ngày 19/10/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo giải quyết kiến nghị giám đốc thẩm và đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1918/TB-TA, không kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019.

Ngày 10/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát có Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 368.

Ngày 07/10/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 282/2022/DS-GĐT hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2019/QĐST-DS ngày 13/9/2019. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 26/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát có Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 368.

Quá trình tố tụng, ông T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 282/2022/DS-GĐT ngày 27/10/2022.

Ngày 21/7/2023, Tòa án nhân dân tối cao có Thông báo số 623/TB-TA không có căn cứ kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 282/2022/DS-GĐT ngày 27/10/2022.

[2.3] Ông T, ông N2 đều thừa nhận giá chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 12.000.000.000 đồng nhưng để ông N2 thực hiện thủ tục vay tiền ngân hàng T8 nên khi ký kết hợp đồng ghi giá là 27.500.000.000 đồng; thực tế theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 29/3/2017 của A thể hiện giá trị nhà đất ngân hàng Đ3 tại thời điểm thế chấp là 14.780.000.000 đồng; ngày 15/5/2017, ông T, ông N2 lập giấy nhận nợ là ông N2 đã thanh toán cho ông T được 7.900.000.000 đồng, ông N2 còn nợ ông T 4.100.000.000 đồng; ông N2 có thỏa thuận thanh toán cho ông T nhưng đều không thực hiện được; giấy xác nhận nợ sau cùng ngày 27/6/2019, thì ông T với ông N2 thỏa thuận, ông N2 nợ ông T 4.100.000.000 đồng + lãi 887.978.000 đồng, tổng cộng 5.457.978.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định giá chuyển nhượng thực tế là 12.000.000.000 đồng, ông N2 chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông T 4.100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán hết số tiền 4.100.000.000 đồng + lãi vào ngày 27/7/2019 nhưng ông N2 vẫn không thực hiện được. Mặc dù, ông N2 chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nhà đất nhưng ông T vẫn tiến hành ký kết hợp đồng công chứng với ông N2 và ông N2 đã được cập nhật sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019. Ông T chưa bàn giao tài sản cho ông N2. Tài sản tranh chấp ông N2 đã thế chấp A vay 11.000.000.000 đồng vào ngày 29/3/2017. Ngày 17/9/2019, ông T đã đứng ra nhận trách nhiệm thanh toán thay ông N2 cho A số tiền 8.988.054.795 đồng (nợ gốc 8.800.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh đến ngày 04/9/2019 là 159.123.288 đồng, tiền lãi 28.931.507 đồng) và trả cho ông N2 2.040.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất. Sau đó, ông T thực hiện thủ tục sang tên lại thửa đất cho ông T thì không thực hiện được do ngày 13/8/2019 Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã B có quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 368.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có ý kiến trường hợp yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì yêu cầu ông N2 thanh toán tiếp cho ông T tiền chuyển nhượng theo giấy xác nhận nợ ngày 27/6/2019 là 5.457.978.000 đồng và hoàn trả toàn bộ số tiền ông T đã trả cho ông N2 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 22 ngày 13/9/2023 gồm: Nợ ngân hàng 8.800.000.000 đồng, tiền lãi 159.123.188 đồng, lãi phát sinh 28.931.507 đồng, tiền án phí 29.449.500 đồng, tiền chênh lệch đất 2.040.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trình bày của ông T.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 21/12/2013 bà Nguyễn Kim D (vợ ông T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 298/2004, quyển số 02 ngày 23/12/2004 của thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương) có đơn đề nghị triệu tập tham gia tố tụng do bà D

với ông T là vợ chồng, tài sản tranh chấp gồm thửa đất số 368 và tài sản trên đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân có sự đóng góp của bà D, bà D có quyền lợi đối với những tài sản này. Xét, bà D, ông T là vợ chồng hợp pháp, tài sản tranh chấp có trong thời kỳ hôn nhân, quá trình tố tụng sơ thẩm lần thứ nhất, giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao và sơ thẩm lần thứ hai thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc, chưa đưa bà D tham gia tố tụng, cần phải đưa bà D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới đảm bảo quyền lợi của bà D. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm đưa bà D tham gia tố tụng và giải quyết quyền lợi liên quan đến bà D thì làm mất quyền kháng cáo của bà D quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (viết tắt phiên họp hòa giải) chưa đầy đủ, cụ thể không có thông báo mở phiên họp hòa giải của ngày 15/8/2023, không có giấy triệu tập cho đương sự tham gia phiên họp hòa giải ngày 15/8/2023, không có tống đạt thông báo mở phiên họp hòa giải vào ngày 25/8/2023 và giấy triệu tập tham gia phiên họp hòa giải ngày 25/8/2023 cho bà L. Tuy nhiên, phiên họp hòa giải ngày 25/8/2023 có bà L tham gia, còn ông T có đơn xin hoãn phiên họp do đang tiến hành thủ tục mời Luật sư tham gia tố tụng, người đại diện của ông N2 là bà T2 vắng mặt. Sau phiên họp hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo kết quả phiên họp hòa giải nhưng không có văn bản thể hiện đã tống đạt văn bản này cho ông T.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn ông T, bị đơn ông N2, là có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L là có cơ sở chấp nhận một phần; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, riêng bà L được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công T và bị đơn ông Nguyễn Văn N2.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Trần Công T, ông Nguyễn Văn N2, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008178, 0008179 cùng ngày 11/10/2023 (bà Nguyễn Thị T2 nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị L, được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Duyên Hằng