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

Bản án số: **202**/2023/DS-PT

Ngày: 06-4-2023

Tranh chấp "*Giao dịch dân sự có điều kiện về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình

Ông Võ Ngọc Giàu

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 năm 2023, ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 438/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp "*Giao dịch dân sự có điều kiện về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 187/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Bùi Thanh Ngh, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngh: ông Ngô Thế V, sinh năm: 1972 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 326A, tỉnh lộ 10, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: 42 Lê Văn Phẩm, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Theo hợp đồng uỷ quyền có số công chứng 16528, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Công chứng L);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngh:

Bà Nguyễn Thị Bích Ng- Luật sư thuộc công ty Luật TNHH MTV T (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Phòng 2.3, tầng 02, toà nhà I, số 04 Ng, phường Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Ông Dương Việt A, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 343/15L T, phường 12, quận C, thành phố Hồ Chí Minh;

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

3.1. Anh Dương Tuấn H, sinh năm: 1982 (có mặt);

Địa chỉ: 1+2 Ph, phường Đ, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Mai Trần Cát T, sinh năm: 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 Đ, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Ông Đoàn Văn H, sinh năm: 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận;

3.4. Ông Bùi Văn L, sinh năm: 1962 ;

Địa chỉ: Số 10A L, khu phố 9, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Ngô Thế V, sinh năm: 1972 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 326A, tỉnh lộ 10, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng uỷ quyền có số công chứng 16529, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Công chứng L);

3.5. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Một phần tầng hầm B1, một phần tầng trệt, trọn tầng lửng, tầng lầu 01, 02, 03, 04, 05, 07 và 08 Tòa nhà VBB số 05 C, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3.6. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 79A H, phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3.7. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) Chi nhánh L, địa chỉ: 135-137 Hùng Vương, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Phạm Minh T - Giám đốc Chi nhánh L (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền lại: ông Huỳnh Phước Đ – Chuyên viên Quan hệ Khách hàng Doanh nghiệp cấp 2 (vắng mặt)

3.8. Văn phòng công chứng Phú M (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Chị Mai Trần Minh T, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: 124/11G X, Phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị Chí C (Kim Anh), sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: 212/116 N, phường T, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

4.2. Bà Trần Kim P, sinh năm: 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

4.3. Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: 972/52 N, phường 3, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Thế V; Bị đơn ông Dương Việt A.

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Ngh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L là anh Ngô Thế V trình bày như sau:

Ngày 25/10/2017, anh Bùi Thanh Ngh và anh Dương Việt A có lập "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*" 08 thửa đất và công trình xây dựng trên đất, gồm:

1. Thửa 297; tờ bản đồ số 18; diện tích 553,7m^2; đất tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

2. Thửa 298; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.065m^2; đất tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

3. Thửa 101; tờ bản đồ số 15; diện tích 3.047,1m^2; đất tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4. Thửa 103; tờ bản đồ số 15; diện tích 5.725m^2; đất tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

5. Thửa 296, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 416161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/01/2018 cho ông Dương Việt A; tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang .

6. Thửa 300, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và

tài sản gắn liền với đất số CL 416164 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/01/2018 cho ông Dương Việt A, tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

7. Thửa 301, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CL 416165 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/01/2018 cho ông Dương Việt A; tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

8. Thửa 302, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 416166 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/01/2018 cho ông Dương Việt A; tọa lạc tại Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Nội dung hai bên thỏa thuận trong "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*" như sau:

Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng là 03 tháng từ ngày 01/11/2017 đến 01/02/2018 với giá chuyển nhượng là 13.500.000.000đ và được gia hạn thời gian 03 tháng từ 01/02/2018 đến 01/5/2018 nhưng giá chuyển nhượng là 15.810.000.000đ. Đến hết ngày 01/5/2018, anh Ngh không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng do cần có thời gian san lấp mặt bằng, sửa chửa các công trình trên đất nhằm tăng giá trị tài sản để thế chấp Ngân hàng vay tiền được nhiều hơn. Ngày 28/02/2018, anh Việt A ủy quyền cho anh Đoàn Văn H có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến các thửa đất trên nhưng anh Ngh không liên lạc được với anh H nên không thỏa thuận thêm thời gian thực hiện việc chuyển nhượng so với thỏa thuận ngày 25/10/2017. Sau đó, ông L cùng bà Trần Thị Chí C, bà Trần Kim P nhiều lần liên hệ với anh Việt A để thỏa thuận mua lại số tài sản trên nhưng anh Việt A đưa ra nhiều lý do để không thực hiện việc chuyển nhượng cho anh Ngh. Ngoài ra, ngày 04/6/2018, ông L cùng bà K (bạn ông L) có nói chuyện qua điện thoại với anh Việt A (có ghi âm cuộc nói chuyện). Nội dung cuộc nói chuyện, bà K muốn mua các thửa đất nói trên. Anh Việt A đồng ý nhưng với điều kiện ông L phải trả trước số tiền 02 tỉ đồng còn nợ anh Việt A rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông L, bà K yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng cùng lúc với việc trả 02 tỉ đồng nên các bên không thống nhất được việc chuyển nhượng. Đến ngày 28/8/2018, ông L có nhờ bà P điện thoại nói chuyện với anh H (có ghi âm cuộc nói chuyện). Nội dung cuộc nói chuyện anh H đồng ý bán các thửa đất trên với giá 48 tỉ, chị Phụng muốn mua lại các thửa đất trên với giá thấp hơn nên cuộc thỏa thuận không thành.

Nay anh Ngh rất muốn mua lại các thửa đất trên nên yêu cầu anh Việt A chuyển nhượng lại các thửa đất với giá tương đương giá thỏa thuận trước đây là 13.500.000.000đ. Huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng thế chấp do việc thực hiện hợp đồng không ngay tình, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Việt A là ông Đoàn Văn H và bà Mai Trần Cát T do Phòng công chứng số E, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 18/7/2018, số công chứng 3416, quyển 04TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 07/12/2019, số công chứng 008433, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 20/5/2021, số công chứng 004919, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 85/2021/HĐTC-PNSHB.131200 giữa ông Dương Tuấn H và bà Mai Trần Minh T với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh L do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 21/5/2021, số công chứng 004974, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.3040048/2019/HĐBĐ/NHCT900- giữa bà Mai Trần Cát T và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 20/5/2019, số công chứng 003201, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình tố tụng bị đơn anh Dương Việt A trình bày:

Anh Dương Việt A và anh Bùi Thanh Ngh có lập "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*", ngày 25/10/2017 như anh V trình bày. Theo nội dung văn bản trên, hai bên thỏa thuận đến hết ngày 01/5/2018, nếu anh Ngh không nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên thì anh Việt A có quyền chuyển nhượng cho người khác. Trong thời gian từ 01/5/2018 đến trước ngày 12/7/2018, anh Ngh không thỏa thuận với anh Việt A về việc gia hạn thêm thời gian chuyển nhượng. Do đó, đến ngày 18/7/2018, anh Việt A đã chuyển nhượng các thửa đất cho Chị T và việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi tại trang 3 và 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chỉ chờ ngày nhận giấy.

Sau ngày 01/5/2018, ông L cùng bà C, bà P, bà K có điện thoại, trao đổi với anh và anh Việt A. Nội dung các buổi nói chuyện là thỏa thuận mua các thửa đất trên nhưng thỏa thuận không thành. Nay anh Việt A không đồng ý chuyển nhượng các thửa đất cho anh Ngh vì các thửa đất đã chuyển nhượng cho chị Cát T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Mai Trần Cát T trình bày:

Ngày 18/7/2018, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng 08 thửa đất và các công trình xây dựng trên đất tại Ấp L, xã L, thị xã G do anh Dương Việt A đứng tên. Giá chuyển nhượng thực tế là 20 tỉ đồng. Sau đó chị đã chuyển nhượng lại cho anh H xong. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn Hải trình bày:

Anh đã nhận chuyển nhượng các thửa đất trên từ chị Cát Tường, việc tranh chấp giữa anh Ngh và anh Việt Anh không có liên quan đến anh nên anh không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn Hiếu trình bày:*

Ngày 28/02/2018, anh Dương Việt A có ủy quyền cho anh thay mặt anh Việt A thực hiện các công việc như: Ký hợp đồng thế chấp vay vốn, hoàn tất các thủ tục đo đạc, chuyển mục đích do chuyển nhượng, tặng cho, ký tên trên các giấy tờ có liên quan đối với 08 thửa đất trên. Ngày 12/7/2018, anh có cùng Chị T ký "*Thỏa thuận đặt cọc*" và "*Biên nhận nhận tiền đặt cọc*" với số tiền 05 tỉ, ngày 18/7/2018 anh ký tên "*Biên nhận nhận tiền đặt cọc*" nhận tiếp số tiền 10 tỉ đồng và ký "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Anh ký các giấy tờ trên đúng theo nội dung hợp đồng ủy quyền giữa anh và anh Việt A nên anh không ý kiến gì trong vụ kiện này.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam chị nhánh thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh L, Văn phòng công chứng Phú M, chị Mai Trần Minh T vắng mặt không có ý kiến.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 117, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh Ngh.

Buộc anh Việt Anh có trách nhiệm bồi thường cho anh Ngh số tiền 12.241.025.900 đồng, thời gian sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu ông Dương Việt A giao trả toàn bộ các thửa đất cho ông Ngh.

3. Không chấp nhận yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Việt A là ông Đoàn Văn H và bà Mai Trần Cát T do Phòng công chứng số E, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 18/7/2018, số công chứng 3416, quyển 04TP/CC-SCC/HĐGD

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 07/12/2019, số công chứng 008433, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 20/5/2021, số công chứng 004919, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 85/2021/HĐTC-PNSHB.131200 giữa ông Dương Tuấn H và bà Mai Trần Minh T với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh L do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 21/5/2021, số công chứng 004974, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.3040048/2019/HĐBĐ/NHCT900- giữa bà Mai Trần Cát T và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận ngày 20/5/2019, số công chứng 003201, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD

4. Về án phí:

+ Anh Bùi Thanh Ngh phải nộp 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.375.000 đồng và 1.500.000 đồng theo các biên lai thu số 42667 ngày 21/8/2018, 0006818 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi Hành Án Dân sự thị xã G. Hoàn lại anh Ngh số tiền chênh lệch là 30.075.00 đồng.

+ Anh Dương Việt A phải chịu 120.241.025 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

- Ngày 04 tháng 10 năm 2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Thế V có đơn kháng cáo yêu cầu cấp Phúc thẩm sửa nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tiền Giang để điều tra, khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với hành vi vi phạm pháp luật của ông Dương Việt A, ông Đoàn Văn H, bà Mai Trần Cát T, ông Dương Tuấn H.

- Ngày 06/10/2022, bị đơn ông Dương Việt A có đơn kháng cáo yêu cầu cấp Phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 19/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 16/VKS-DS nội dung đề nghị cấp Phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn Dương Việt A kháng cáo vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Tuấn H đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bùi Thanh Ngh; Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn Dương Việt A; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thanh Ngh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Ngh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Việt A tiếp tục thực hiện văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Dương Việt A và bà Mai Trần Cát T, giữa bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H; hủy các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà T, anh H với các Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự là chưa đầy đủ cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp như sau *"Giao dịch dân sự có điều kiện về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* theo quy định tại Điều 120, Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2]. Về thời hạn kháng cáo: Xét thấy, ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2022/DS-ST, đến ngày 04/10/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bùi Thanh Ngh là ông Ngô Thế V kháng cáo; ngày 06/10/2022, bị đơn Dương Việt A kháng cáo; Ngày 19/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn ông Ngh, bị đơn ông Việt A và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn ông Bùi Thanh Ngh vắng mặt có đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Thế V (ông V có đơn xin xét xử vắng mặt); Bị đơn ông Dương Việt A vắng mặt không lý do; Người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L vắng mặt có đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Thế V (ông V có đơn xin xét xử vắng mặt), ông Đoàn Văn H, bà Mai Trần Cát T, bà Mai Trần Minh T, đại diện Văn phòng công chứng Phú M, đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) Chi nhánh L vắng mặt không lý do, người làm chứng gồm: bà Trần Thị Chí C, bà Trần Kim P, anh Nguyễn Trọng T vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[4.1]. Về hình thức của "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*", ngày 25/10/2017: Đây là giao dịch dân sự có điều kiện về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, khi điều kiện nêu trong thỏa thuận xảy ra thì các bên phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, về hình thức thỏa thuận trên đã được lập thành văn bản tuy chưa được công chứng, chứng thực nhưng trong trường hợp này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[4.2]. Về nội dung "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*", ngày 25/10/2017 có chứa các nội dung "Tại khoản 2.1 quy định về thời hạn chuyển nhượng, giá cả và phương thức chuyển nhượng thì: *Thời hạn chuyển nhượng từ ngày 01/11/2017 đến 01/02/2018 với giá 13.500.000.000đ...;* Tại khoản 2.2*: Nếu vì bất cứ lý do gì mà hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng trong thời gian 03 tháng thì gia hạn thêm 03 tháng từ 01/02/2018 đến 01/5/2018 nhưng giá chuyển nhượng là 15.810.000.000đ;* Tại khoản 2.3*: Đến hết ngày 01/5/2018, anh Ngh không thực hiện việc nhận chuyển nhượng hoặc không thanh toán đủ cho anh Việt A số tiền như trên vì bất cứ lý do gì thì anh Việt A có toàn quyền quyết định (sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng,...) đối với các tài sản nêu trên và không cần có ý kiến của anh Ngh*…". Do xác định đây giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất có điều kiện mà cụ thể là đối tượng trong thỏa thuận là tài sản hình thành trong tương lai, là tài sản đang trong thời kỳ bán đấu giá. Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch hợp đồng ngày 25/10/2017, ông Dương Việt A là người đã đăng ký đấu giá mua tài sản tài sản và đến ngày 31/10/2017 là ngày đấu giá, kết quả ông Việt A mua được tài sản nêu trên nên điều kiện của giao dịch trên đã phát sinh.

Như vậy, "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*", ngày 25/10/2017 giữa ông Ngh và ông Việt A có hình thức và nội dung không trái với các quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận nên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết ngày 25/10/2017 buộc các bên trong giao dịch phải thực hiện các

điều khoản đã thỏa thuận bắt đầu tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định văn bản thỏa thuận trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu, giải quyết hậu quả xác định bị đơn là ông Việt A có 1/3 lỗi dẫn đến chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngh là không có căn cứ. Do quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm còn những thiết xót dẫn đến kết quả giải quyết vụ án không khách quan, chưa triệt để như:

[4.2.1]. Theo các tài liệu do đại diện của người liên quan ông Bùi Văn L nộp tại cấp phúc thẩm thể hiện chị Bùi Thị Ngọc B, sinh năm 1988 (con ông L), địa chỉ ấp 2, xã T, huyện G có ủy quyền cho ông Việt A thửa đất số 136, tờ bản đồ số 52, diện tích 103,20 m^2, địa chỉ thửa đất tại khu phố 9, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của chị B để ông Việt A giao cho ông L 500.000.000 đồng dùng vào việc cải tạo làm tăng giá trị tài sản tranh chấp nên cần thu thập hợp đồng ủy quyền nêu trên và đưa chị B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị khi giải quyết vụ án.

[4.2.2].Việc ông L đầu tư hơn hai tỷ đồng cải tạo làm tăng giá trị tài sản tranh chấp mặc dù ông L không có yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm chưa giải thích, làm việc với ông L bằng văn bản về hậu quả của việc không yêu cầu để ông L hiểu. Đại diện của ông L trình bày, ông L ký vay tiền của ông Việt A số tiền 1.600.000.000 đồng là nhằm mục đích lấy tiền cải tạo đất và tài sản gắn liền với đất để định giá cao vay Ngân hàng. Kết quả giải quyết vụ án gây bất lợi cho ông L, tại cấp phúc thẩm ông L yêu cầu cấp phúc thẩm không thể giải quyết.

[4.2.3]. Thời điểm 28/02/2018, anh Việt A đã ủy quyền các thửa đất tranh chấp cho ông Đoàn Văn H thì ông Việt A còn quyền quyết định hay không, khi chuyển nhượng cho bà Cát T các thửa đất nêu trên ai là người quyết định ông H hay ông Việt A để xem xét thời điểm này ông Việt A có vi phạm thỏa thuận ngày 25/10/2017 hay không. Mối quan hệ giữa ông Việt A với ông H, bà Cát T và ông H xem những người này có quan hệ thân thích hay không để có thể đánh giá ông H và bà T có phải là bên thứ ba ngay tình hay không, tại cấp phúc thẩm các bên vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể làm rõ nội dung trên.

[4.2.4]. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp của Văn phòng công chứng Phú M và việc cho chuyển nhượng các thửa đất đang tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Tiền Giang là đúng quy định của pháp luật hay không vì thời điểm chuyển nhượng từ ông Dương Việt A sang bà Mai Trần Cát T và từ bà Mai Trần Cát T sang ông Dương Tuấn H, Tòa án thị xã G đã thụ lý giải quyết vụ án dân sự giữa ông Bùi Thanh Ngh với ông Dương Việt A. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013, đất đang tranh chấp không đủ điều kiện chuyển nhượng và Tòa án thị xã đã có nhiều văn bản trao đổi với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã về vấn đề nêu trên, cụ thể có ban hành quyết định khẩn cấp tạm thời số 08/2018/APBPKCTT ngày 28/8/2018 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối

với tài sản đang tranh chấp". Do đó, có thể thấy các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên các thửa đất tranh chấp biết được giữa ông Ngh và ông Việt A đang có tranh chấp liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng nên họ không có cơ sở là bên thứ ba ngay tình. Các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai nên vô hiệu không được công nhận.

[4.2.5]. Việc bà Mai Trần Cát T và ông Dương Tuấn H đang thế chấp tài sản đang tranh chấp để vay tiền tại Ngân hàng, số dư nợ hiện tại là bao nhiêu chưa được làm rõ. Xem xét việc đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm cho các khoản vay là quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G có đúng quy định hay không vì lúc này tài sản thế chấp đang bị tranh chấp và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai biết được việc này. Như vậy, nếu có cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác lập, công chứng, cấp giấy chứng nhận, việc đăng ký thế chấp các thửa đất trên để đảm bảo cho các khoản tiền vay không đúng quy định thì vô hiệu có thể bị hủy bỏ. Trường hợp các giao dịch trên vô hiệu không được bảo vệ thì khi giải quyết hậu quả cần xác định trách nhiệm bồi thường cụ thể của cá nhân hay tổ chức nào vì có liên quan đến tài sản của Nhà nước, của các tổ chức tín dụng là Ngân hàng.

[4.2.6]. Trong quá trình giải quyết vụ án ông H, bà T đã thực hiện việc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng của các thửa đất, làm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp nhưng chưa được cập nhật kịp thời để giải quyết vụ án được chính xác, khách quan đảm bảo cho công tác thi hành án.

[4.2.7]. Chưa cho đối chất làm rõ giữa ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh Ngh với ông Dương Việt A về hợp đồng thuê lại tài sản tranh chấp theo "Hợp đồng thuê ký 15/11/2018" và năm lần xin gia hạn trả nợ các ngày "01/5/2018", "07/5/2018", "17/6/2018", "27/6/2018" và "15/7/2018" có phải là thỏa thuận cho gia hạn thời hạn thực hiện "*VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng nhà đất*", ngày 25/10/2017" hay không để có đánh giá đúng nội dung thực tế các bên đang tranh chấp.

[5]. Như vậy, các thiếu xót của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục cần hủy án giao về cho cấp sơ thẩm xét xử lại. Do hủy án nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí: Nguyên đơn ông Bùi Thanh Ngh, bị đơn ông Dương Việt A kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 187/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thi xã G, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn ông Bùi Thanh Ngh và bị đơn ông Dương Việt A; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Thanh Ngh và ông Dương Việt A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông Ngh 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006963 ngày 04/10/2022, hoàn lại cho ông Việt A 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006977 ngày 06/10/2022 của cơ quan Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Án tuyên lúc 11 giờ 10 phút ngày 06 tháng 4 năm 2023, có mặt Luật sư Ng, ông Huỳnh Minh Đ đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) chi nhánh L.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- Chi cục thị xã G;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2023-T

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

Trần Hữu Tính