TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:95/2023/DS-PT
Ngày: 30-6-2023
V/v: Tranh chấp HĐCN QSD đất
và tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30-6-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2022/TLPT-DS ngày 11-10-2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 01-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/QĐ-PT ngày 23-12-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 10-01-2023, số 56/2023/QĐ-PT ngày 17-4-2023; Thông báo mở phiên tòa số 36/2023/TB-TA ngày 24-3-2023 và số 81/2023/TB-TA ngày 21-6-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01A/2023/QĐ-TA ngày 09-01-023, số 45A/2023/QĐ-TA ngày 14-4-2023 và số 86/2023/QĐ-TA ngày 29-6-2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông H, bà G cùng đia chỉ: 12 đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ: 21B2 đường 3/2, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 16-4-2021 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Vũ T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2.2. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Ông T, bà L cùng địa chỉ: 378 đường Đ, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà L: Ông Nguyễn Thanh U, sinh năm 1973, địa chỉ: 100 Quốc lộ 14, thôn T, xã Đ, huyện I, tỉnh Đắk Nông, là đại diện theo ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền ngày 22-8-2022 (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng TMCP O

Địa chỉ trụ sở: 41-45 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn W- Chủ tịch HĐQT (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Tấn P, Cán bộ Phòng xử lý nợ - Khối vận hành Ngân hàng TMCP O (có mặt)

- Ông Hoàng Văn Z, Cán bộ Phòng xử lý nợ - Khối vận hành Ngân hàng TMCP O (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn L, Cán bộ Phòng xử lý nợ - Khối vận hành Ngân hàng TMCP O (vắng mặt)

Ông P, ông Z, ông L là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 04/2023/UQ-OCB ngày 09-01-2023

Ông P, ông Z, ông L cùng địa chỉ: 40A-40B đường C, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phạm Thúy A, sinh năm 1996 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh và ông Trần Minh I, sinh năm 1978 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt). Địa chỉ: Công ty luật TNHH CO– Số 2.01-2.02 Cao ốc G, số 9 N, Phường 1, Quận 4, TP Hồ Chí Minh (có mặt)

3.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất, Nhập khẩu N

Địa chỉ trụ sở: 378 đường Đ Phường 17, quận B, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vũ T, Giám Đốc (vắng mặt).

3.3. Ủy Ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Địa chỉ trụ sở: 89 đường L, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ G1, Chủ tịch (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V: Ông Huỳnh Anh X, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường. (vắng mặt)

3.4. Ông Trịnh Minh C, sinh năm 1981 (có mặt)

3.5. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Hà: Ông Trịnh Minh C, sinh năm 1981 là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 18-4-2022 (có mặt)

Ông C, bà H cùng địa chỉ: P đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.6. Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ trụ sở: Tháp B, số 35 phố H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức F, Chủ tịch HĐQT (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Lê Xuân X1, Giám đốc Ngân hàng TMCP B– Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

- Ông Trần Mạnh L, Phó trưởng Phòng Khách hàng cá nhân - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

Quyết định ủy quyền cho ông Linh số 158/UQ-BIDV.BRVT-QLRR ngày 23-6-2022.

3.7. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Ông T1, bà T2 cùng địa chỉ: 1060 đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.9. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1972 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.10. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông S1, bà K cùng địa chỉ: 1 đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.11. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.12. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Ông T3, bà T4 cùng địa chỉ: Số 04, xóm Q, Thôn I, xã P, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

3.13. Ông Nguyễn Trí T5 sinh năm 1990, địa chỉ: 12 Lô L, khu Biệt thự Đ, Phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

3.14. Ông Nguyễn Tất T6, sinh năm 1985 (có mặt)

3.15. Bà Phạm Thị Thu G2, sinh năm 1990 (có mặt)

Ông T6, bà G2 cùng địa chỉ: Phòng 401, chung cư L, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.16. Bà Tạ Thị Hồng S1, sinh năm 1990, địa chỉ: 601 đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà S1: Bà Tạ Thị P1, sinh năm 1975, địa chỉ: 242A đường T, Phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 16-4-2021 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.17. Ông Trần Công T7, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.18. Bà Nguyễn Thị R1, sinh năm 1967 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông T7, bà R1 cùng địa chỉ: 52 đường L, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.19. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970, địa chỉ: B12-09 Chung cư N, đường E, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.20. Ông Nguyễn Mậu Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt)

1.3.21. Bà Ngô Thụy Quỳnh Q, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Ông Đ, bà Q cùng địa chỉ: 66 đường P, Phường 1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.22. Bà Phan Thị Minh X1 sinh năm 1977, địa chỉ: 105 đường N, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3.23. Bà Trần Phương T8, sinh năm 1996, địa chỉ: 96A đường G, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3.24. Bà Trịnh Thị Tuyết R1, sinh năm 1978, địa chỉ: 945/1 đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.25. Bà Trịnh Thị V1, sinh năm 1971, địa chỉ: 543, đường T, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3.26. Ông Trần Văn S1, sinh năm 1954, địa chỉ: 1x đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông S1: Bà Trịnh Thị Đ1, sinh năm 1961, địa chỉ: 543 đường T, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 28-5-2021 (vắng mặt).

3.27. Ông Nguyễn Đặng Ngọc M, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.28. Bà Hoàng Thị Ngọc H1, sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông M, bà H1 cùng địa chỉ: 125 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.29. Ông Nguyễn Đức C1, sinh năm 1964, địa chỉ: 27 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3.30 Bà Đoàn Thị T9, sinh năm 1977, địa chỉ: 8/22 đường Đ, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Mạnh H2 sinh năm 1966, địa chỉ: 636/12/10 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 17-4-2021 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.31. Ông Vũ Đức T10, sinh năm 1977 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.32. Bà Vũ Thị N2 sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông T10, bà N2 cùng địa chỉ: 75/16, đường P, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.33. Ông Hoàng Văn H3, sinh năm 1969, địa chỉ: 4 đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.34. Ông Vũ Văn A1, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.35. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1986 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông A1, bà N3 cùng địa chỉ: 1216/62B đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.36. Văn phòng công chứng L1

Địa chỉ: 25 N, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh L1 (vắng mặt).

3.37. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Địa chỉ trụ sở: 01 đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H4, Giám đốc.(vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Thanh H5, viên chức Tổ Đăng ký cấp giấy Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V (có mặt)

- Bà Bùi Nguyên L2, nhân viên Phòng Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.38. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V

Địa chỉ trụ sở: 94 đường T, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Q1, Giám đốc (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H5, chức vụ: Viên chức Tổ Đăng ký cấp giấy Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V (có mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn là ông Trịnh Văn H.

4.2. Bị đơn là ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L.

4.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP O

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 11-7-2014, vợ chồng ông H, bà G và ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng diện tích 16.154m^2 đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), tại số X đường 30/4, Phường K, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được Văn Phòng công chứng L1 công chứng số 1416, với giá chuyển nhượng là 10.200.000.000đ *(Mười tỷ hai trăm triệu đồng)*. Tuy nhiên trước khi ký Hợp đồng công chứng số 1416 nêu trên thì hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng và hai bên chỉ thực hiện theo hợp đồng này. Theo đó, vợ chồng ông T nộp thuế và các loại phí, giá chuyển nhượng là 50.000.000.000đ *(Năm mươi tỷ đồng)*, thanh toán chia 03 đợt, gồm: Đợt 1, ngày 11-7-2014 thanh toán 17.000.000.000đ *(Mười bảy tỷ đồng)*; Đợt 2, ngày 11-10-2014 thanh toán 5.000.000.000đ *(Năm tỷ đồng)*. Đợt 3, ngày 11-01-2015 thanh toán 28.000.000.000đ *(Hai mươi tám tỷ đồng)*.

Thực hiện hợp đồng, ông T, bà L thanh toán cho ông H, bà G hai đợt đầu được 22.000.000.000đ *(Hai mươi hai tỷ đồng)* và ông H, bà G đã giao toàn bộ hồ sơ đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L. Tuy chưa được bàn giao đất, chưa thanh toán hết tiền nhưng ông T, bà L ngay lập tức hoàn tất thủ tục sang tên và đem quyền sử dụng đất này thế chấp cho Ngân hàng TMCP O để đảm bảo cho khoản vay trước đó của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu N (Công ty N) mà không báo cho ông H, bà G biết.

Đến hạn thanh toán, ông H nhiều lần đòi nhưng ông T bà L không trả. Ngày 02-02-2015 hai bên lập Vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại G kèm theo văn bản thỏa thuận thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 10-3-2015, nhưng ông T bà L cũng không thanh toán nên ông H khởi kiện ông T, bà L yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà L; ông H không phải trả lại 22.000.000.000đ *(Hai mươi hai tỷ đồng)*, đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc yêu cầu O không tiếp tục giải ngân cho Công ty N.

Ngày 04-5-2015 tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 01-6-2015. Tuy nhiên, ông T bà L vẫn không thanh toán.

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lần thứ nhất ngày 18-12-2015; Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm lần thứ nhất ngày 11-4-2016. Ngày 05-11-2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 242/2019/DS-GĐT với nội dung, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại.

Tại thời điểm Bản án Dân sự phúc thẩm số 16/2016/DSPT ngày 11-4-2016 có hiệu lực pháp luật, ông H đã hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất trên, sau đó bà G làm thủ tục tặng cho phần tài sản của mình trong diện tích đất trên cho ông H. Ông H làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông C. Ông C hoàn tất thủ tục sang tên và làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng, chuyển nhượng cho 22 hộ gia đình, cá nhân và thế chấp 02 thửa đất tại B. Tất cả các thủ tục trên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nay, ông H, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng L1 công chứng số 1416 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng ký giữa ông H, bà G với ông T, bà L cùng ngày 11-4-2014;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 3 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 08-9-2014 đứng tên ông T, bà L;

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà G và ông H ký ngày 20-5-2016, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 25-5-2016;

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C ký ngày 11-7-2016, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 26-7-2016;

- Ông H không phải trả lại 22.000.000.000đ *(Hai mươi hai tỷ đồng)* cho ông T, bà L theo thỏa thuận và cam kết của hai bên;

- Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của O và ý kiến của Công ty N.

Nguyên đơn là bà G đồng ý với trình bày của ông H và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông T, bà L thỏa thuận ký các Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn H, đã thanh toán một phần tiền, sang tên quyền sử dụng đất và thế chấp cho O với các nội dung đúng như ông H đã trình bày, nhưng việc ông T, bà L thế chấp vay O là ông H, bà G có biết sự việc này.

Ngày 02-02-2015, hai bên lập Vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận G thỏa thuận nội dung: ông T, bà L cam kết trả số tiền 28.000.000.000đ *(Hai mươi tám tỷ đồng)* chậm nhất là ngày 10-3-2015, nếu trả không đúng hạn thì ông H có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất; không giao đất cho ông T, bà L; ông H được quyền chuyển nhượng đất cho người khác và ông T, bà L bị mất số tiền đã giao mà không được khiếu nại thắc mắc gì. Tuy nhiên thời điểm lập Vi bằng ngày 02-02-2015 với nội dung cam kết như trên khi ông T, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất 16.154m^2 đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Văn bản này bị vô hiệu.

Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 242/2019/DS-GĐT ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, khi xét xử lại vụ án này Tòa án phải công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2014 và ông T, bà L phải thanh toán tiếp cho ông H, bà G là 28.000.000.000đ.

Sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm số 242/2019/DS-GĐT ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án sơ thẩm và phúc thẩm bị hủy nhưng ông C vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số hộ gia đình, cá nhân là hành vi vi phạm pháp luật và có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tách 24 người đã nhận chuyển nhượng đất của ông C để giải quyết trong vụ án khác.

Ngân hàng O yêu cầu Công ty N trả nợ gốc và nợ lãi là chưa chính xác, nhưng ông T, bà L không đưa ra số liệu cụ thể.

Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà G; Không đồng ý với yêu cầu độc lập của O. Ông T đề nghị khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 3 ngày 08-9-2014, đứng tên ông T, bà L.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP O, thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 10-6-2014, O và Công ty N ký Hợp đồng tín dụng số 00077/2014/HĐTMH, kèm theo 02 phụ lục Hợp đồng, theo đó hai bên thỏa thuận O đồng ý cấp hạn mức cho Công ty N vay 256.000.000.000đ *(Hai trăm năm mươi sáu tỷ đồng)*. Thực hiện hợp đồng thì O đã giải ngân cho Công ty N 8.260.000USD.

Để đảm bảo khoản vay trên, Công ty N dùng 07 tài sản thế chấp nhưng thực tế hai bên chỉ ký kết Hợp đồng thế chấp 03 tài sản, gồm: nhà đất 510, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (510 L); nhà đất số 96-96A-96B, đường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (96-96A-96B P) và diện tích 16.154m^2 đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), tại số X, đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thửa 196). Đến nay, Công ty N đã giao cho O 02 tài sản là nhà đất 510 L và nhà đất số 96-96A-96B P để thanh toán cho O được tổng số tiền là 4.714.144.89USD tương đương 107.000.000.000đ *(Một trăm lẻ bảy tỷ đồng)*.

Số tiền nợ gốc và nợ lãi còn lại tạm tính đến ngày 20-6-2022 là 5.624.290,33USD, tương đương 130.434.064.000đ, gồm: Nợ gốc là 3.545.855,11USD, tương đương 82.379.100.000đ; Nợ lãi trong hạn là 28.936,39USD, tương đương 672.264.000đ; Nợ lãi quá hạn là 2.039.498,83USD, tương đương 47.382.700.000đ. Đây là tỷ giá USD ngày 20-6-2022 là 23.232,50đ/USD.

O là bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa 196 hợp pháp, ngay tình khi ông T, bà L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. O không thể biết được việc ông T và ông H còn chưa giải quyết xong việc chuyển nhượng. Do đó, O yêu cầu độc lập và bổ sung yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty N phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi nêu trên và các khoản phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 21-6-2022 cho đến khi Công ty N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho O.

- Trường hợp Công ty N không có khả năng thanh toán thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi diện tích đất trên để thu hồi nợ.

- Trường hợp không thể phát mãi diện tích đất trên, O yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông H, bà G; ông T, bà L; Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 5.624.290,33USD (tương đương 130.434.064.000đ) và tiền lãi, phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng từ ngày 21-6-2022 cho đến khi Công ty N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho O.

Công ty cổ phần đầu tư Xuất, Nhập khẩu N (Công ty N) trình bày:

Ngân hàng O và Công ty N có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, thực hiện hợp đồng tín dụng như O trình bày. O tài trợ vốn cho Công ty N để kinh doanh xuất khẩu gỗ chứ không phải để kinh doanh bất động sản. Ngày 16-4-2015, O nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nên O không tiếp tục giải ngân cho Công ty N. Hiện nay, Công ty N còn nợ gốc là 3.000.000USD và còn 01 tài sản thế chấp là diện tích 16.154m^2 đất cơ

sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), tại số X, đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa xử lý.

Công ty N đồng ý trả nợ gốc cho O sau khi hai bên đã thống nhất số nợ còn lại, không đồng ý để O phát mãi diện tích đất trên thu hồi nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V trình bày:

Ngày 11-7-2014, UBND thành phố V nhận hồ sơ việc vợ chồng ông H, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà L diện tích 16.154m^2, thuộc thửa thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), tọa lạc tại số X, đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE của ông H, bà G.

Thực hiện theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 14-7-2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận nội dung chuyển nhượng tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17-8-2014, ông T, bà L đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cũ. Do đó ngày 08-9-2014, UBND thành phố V cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông T, bà L là số BS 3. UBND thành phố V đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Trịnh Minh C và bà Lê Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 11-7-2016, ông H tặng cho ông C quyền sử dụng diện tích 16.154m^2 đất thuộc thửa thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), tọa lạc tại số X, đường 30/4, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V đăng bộ sang tên ông C ngày 26-7-2016 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD.

Sau đó ông C làm thủ tục tách thửa, ngày 19-3-2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp 28 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số CL 475313 đến số CL 475321 và số CL 475323 đến số CL 475341, tất cả đứng tên ông C.

Sau đó vợ chồng ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người sau đây:

- Ngày 15-7-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị T2 diện tích 148,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475313;

- Ngày 24-12-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị K diện tích 149m^2 và diện tích 329,7m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475314 và số CL 475318;

- Ngày 03-7-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí T5 diện tích 149,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475315. Sau đó, ông T5 chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn T3;

- Ngày 02-7-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí T5 diện tích 276,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475316. Ngày 29-7-2019. Ông T5 chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Tất T6, bà Phạm Thị J;

- Ngày 08-7-2019 và ngày 05-7-2019, chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Hồng S1 diện tích 161,5m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475319 và diện tích 162,3m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 475323;

- Trong các ngày 09-10-2019, ngày 18-10-2019 và ngày 26-10-2019, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Công T7, bà Nguyễn Thị R1 các diện tích gồm: Diện tích 161,2m^2, 294,6m^2, 149,5m^2, 149,9m^2, 149,2m^2, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475320, số CL 475332, số CL 475333, số CL 475340 và số CL 475341;

- Ngày 08-7-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mậu Đ, bà Ngô Thụy Q và bà Nguyễn Thị D diện tích 161,9m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475321. Sau đó, ông Đ, bà Q và bà D chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Phan Thị Minh X1;

- Ngày 18-7-2019, tặng cho bà Trịnh Thị V1 diện tích 333,3m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475324. Sau đó, bà V1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà Trần Phương T8 được Phòng Công chứng số 1 Bà Rịa – Vũng Tàu chứng thực (chưa làm thủ tục sang tên) và diện tích 154,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 475328;

- Ngày 09-7-2019, tặng cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 diện tích 317,5m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475326 và diện tích 154,3m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 475327;

- Ngày 24-10-2019, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đặng Ngọc M, bà Hoàng Thị Ngọc H1 diện tích 140,5m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475330;

- Ngày 18-7-2019, chuyển nhượng cho ông Trần Văn S1 diện tích 2.283,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475335;

- Ngày 24-10-2019, chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T9 diện tích 146,8m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475336;

- Ngày 25-10-2019, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Đức T10, bà Vũ Thị N2 diện tích 311,2m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475337;

- Ngày 18-7-2019, chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn H3 diện tích 2.718,7m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 475338;

- Ngày 05-8-2019, tặng cho bà V1 diện tích 151m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475339. Sau đó, bà V1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Vũ Văn A1, bà Nguyễn Thị N3;

- Ngày 24-10-2019, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức C1 diện tích 269,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475331.

Diện tích đất còn lại ông C xử lý như sau:

- Ông C làm thủ tục hiến tổng diện tích 2.334m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475317 và CL 475325 để làm lối đi chung nhưng đến nay thủ tục hiến đất chưa được cơ quan chức năng hoàn tất;

- Ngày 26-4-2018, ông C thế chấp cho B thửa đất số 247 và số 252 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475239 và số CL 475334 vào để đảm bảo vay số tiền 5.000.000.000đ *(Năm tỷ đồng)*. Hiện nay ông vẫn chưa trả hết nợ cho B.

Ông C không đồng ý với yêu cầu độc lập của O và ý kiến của ông T bà L. Vì các thủ tục chuyển nhượng (tặng cho), sang tên, tách thửa, thế chấp tại B của ông C được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông C và của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C.

Ngân hàng TMCP B (B) thông qua người đại diện hợp pháp là ông Trần Mạnh E trình bày:

B và ông C, bà H ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2018/3642771/HĐTD ngày 26-4-2018. Theo đó, B cho ông C bà H vay 5.000.000.000đ *(Năm tỷ đồng)*, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 9,4%/năm, lãi suất quá hạn 150%. Để đảm bảo cho số tiền vay, ông C, bà H và B ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2018/3642771/HĐBĐ ngày 26-4-2018 thế chấp thửa đất số 247 và số 252 đứng tên ông C. B đã giải ngân cho ông C, bà H số tiền 5.000.000.000đ *(Năm tỷ đồng)*.

Đến ngày 19-3-2020, ông C, bà H đã trả được tổng số tiền là 1.073.952.164đ, trong đó: trả nợ gốc là 167.243.166đ; trả lãi trong hạn đến ngày 09-4-2019 là 432.657.534đ, trả lãi quá hạn 474.051.464đ.

Từ ngày 19-3-2020 đến nay, ông C bà H không tiếp tục thanh toán cho B.

Nay B có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông C, bà H trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 23-6-2022 là 6.560.124.851đ, trong đó: nợ gốc là 4.832.756.834đ, nợ lãi quá hạn là 1.727.368.017đ và các khoản lãi, phí lãi quá hạn phát sinh từ ngày 24-6-2022

cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông C, bà H không thanh toán đủ số nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị Phương T2 trình bày: Ngày 15-7-2019, ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 148,5m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475313, với giá 400.000.000đ. Hiện ông T1, bà T2 đang quản lý và sử dụng diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng được cơ quan nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T1, bà T2 không biết đất đang tranh chấp. Ông T1, bà T2 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị R trình bày: Ông S, bà R nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất số 237 và số 233 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475318 và số CL 475314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018. Hiện gia đình ông S, bà R đang quản lý sử dụng 02 thửa đất trên và đã xây dựng nhà trên thửa đất số 233. Hai bên làm thủ tục sang nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Ông bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Trí T5 trình bày:

Ngày 02-7-2019, ông T5 nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất số 234 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475315 và thửa đất số 235 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cùng ngày 19-3-2018.

Ngày 17-7-2019, ông chuyển nhượng thửa đất số 234 cho ông Nguyễn Văn T3.

Ngày 29-9-2019, ông chuyển nhượng thửa đất số 235 cho ông Nguyễn Tất T6.

Ông T5 không còn liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa đảm bảo quyền, lợi ích của ông T6 và ông T3. Ông T5 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Tú.

Ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T4 trình bày: Ngày 17-7-2019, ông T3, bà T4 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trí T5 diện tích 149,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận. Hiện ông bà đã xây nhà tôn để giữ đất, ông bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Tất T6 và Phạm Thị Thu J trình bày: Ngày 29-7-2019, ông T6, bà J nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trí T5 diện tích 276,9m^2 đất, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận. Ông T6, bà J đã rào xung quanh thửa đất trên. Ông T6, bà J không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Tạ Thị Hồng S1 trình bày: Bà S1 nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất số 238 và số 241 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475319 và số CL 475323 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận. Bà S1 làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở, mỗi thửa 80m^2 theo các Quyết định số 5165 và 5166 ngày 09-10-2019 của UBND thành phố Vũng Tàu. Bà S1 rào khuôn viên đất bằng trụ bê tông và lưới B40. Các thủ tục trên bà S1 thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bà sớm xây dựng nhà định cư lâu dài.

Bà Trịnh Thị V1 trình bày: Bà V1 được ông C tặng cho thửa đất số 246, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018. Bà V1 rào đất bằng trụ bê tông và quản lý sử dụng đất đến nay. Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Vũ Văn A1 và bà Nguyễn Thị N3 trình bày: Ông A1, bà N3 nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị V1 diện tích 151m^2, thuộc thửa đất số 257 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 500.000.000đ, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 05-8-2019. Ông bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Trần Công T7 và bà Nguyễn Thị R1 trình bày: Ông T7, bà R1 nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất số 239, số 250 và số 251 và nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị V1 thửa đất số 258 và số 259 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475340 và số CL 475341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 3.900.000.000đ *(Ba tỷ chín trăm triệu đồng)*, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận. Ông T7, bà R1 xây tường, quản lý sử dụng đất từ đó đến nay. Ông T7, bà R1 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Trần Phương T8 trình bày: Ngày 11-01-2021, bà T8 và bà Trịnh Thị V1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 333,3m^2 đất, thuộc thửa số 242 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, với giá 499.000.000đ, chưa làm thủ tục sang tên. Bà T8 rào đất và quản

lý sử dụng đất đến nay. Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Mậu Đ và bà Ngô Thụy Q trình bày:

Ngày 08-7-2019, bà D, ông Đ và bà Q nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 161,9m^2 đất, thuộc thửa số 240 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018.

Ngày 05-11-2019, bà D, ông Đ và bà Q đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Minh X1 diện tích đất trên. Hiện bà D, ông Đ và bà Q không còn liên quan trong vụ án. Bà D, ông Đ và bà Q không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà D, ông Đ và bà Q

Bà Phan Thị Minh X1 trình bày: Bà X1 nhận chuyển nhượng của bà D, ông Đ và bà Q diện tích 161,9m^2 đất, thuộc thửa số 240 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 05-11-2019. Hiện bà X1 đã rào xung quanh thửa đất trên. Bà không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết quy định pháp luật.

Bà Trịnh Thị Tuyết H1 trình bày: Bà Hồng được ông C tặng cho thửa đất số 244 và số 245, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475320 và số CL 475327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018. Bà H1 rào đất bằng trụ bê tông và quản lý sử dụng đất đến nay. Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn S1 trình bày: Ông S1 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 2.283,1m^2 đất, thuộc thửa 253, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác thực ngày 18-7-2019. Ông không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đặng Ngọc M và bà Hoàng Thị Ngọc H1 trình bày: Ông M, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 140,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475330 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 350.000.000đ. Ông M, bà H1 xây trụ rào đất và quản lý sử dụng đất đến nay. Ông M, bà H1 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đức C1 trình bày: Ông C1 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 269,1m^2, thuộc thửa đất số 249 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 750.000.000đ. Ông C1 xây trụ rào đất và quản lý sử dụng đất

đến nay. Ông không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Đoàn Thị T9 và người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Mạnh H2 trình bày: Bà T9 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 146,8m^2, thuộc thửa đất số 254 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 400.000.000đ. Bà T9 xây trụ rào đất và quản lý sử dụng đất đến nay. Bà T9 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Đức T10 và bà Vũ Thị N2 trình bày: Ông T10, bà N2 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 311m^2, thuộc thửa đất số 255 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL475337 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-3-2018, với giá 700.000.000đ. Ông T10, bà N2 xây trụ rào đất và quản lý sử dụng đất đến nay. Ông T10, bà N2 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Hoàng Văn H3 trình bày: Ông H3 nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 2.718,7m^2, thuộc thửa đất số 256, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác thực ngày 19-3-2018. Ông không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng L1, người đại diện theo pháp luật là ông L1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Văn phòng Công chứng L1.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 1729/STNMT-VPĐK ngày 25-3-2022 xác định căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 10-11-2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (do người sử dụng đất nộp trong hồ sơ) thì thửa đất số 196 (mới 44), tờ bản đồ số 35 (mới 16), tại Phường 11, thành phố V thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở thấp tầng. Thửa đất đề nghị tách thửa có mục đích là đất cơ sở sản xuất kinh doanh; các thửa đất sau khi tách thửa đều có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m, diện tích đều từ 100m^2 trở lên. Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tách thửa đất trên thành 28 thửa (từ thửa 232 đến thửa 259) và cấp 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19-3-2018 (từ số CL 475313 đến số 475321 và từ số CL 475323 đến số CL 475341) cho ông Trịnh Minh C.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V trình bày tại Văn bản số 1544/CNVPĐK-HCTH ngày 21-4-2022:

Ngày 04-7-2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE cho Công ty cổ phần Z đối với diện tích 16.154m^2 đất, thửa đất số 196 (mới 44), tờ bản đồ số 35 (mới 16), tại Phường 11, thành phố V,

đất cơ sở sản xuất kinh doanh, với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Năm 2008, Công ty cổ phần Z chuyển hình thức sử dụng sang giao đất có thu tiền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 08-01-2008. Sau đó, Công ty cổ phần Z chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15-11-2012. Ông H, bà G chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà L, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng thành phố V xác nhận ngày 14-7-2014. Ngày 08-9-2014, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE cho ông T, bà L. Căn cứ Bản án số 16/2016/DSPT ngày 11-4-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD ngày 19-5-2016 cho ông H, bà G. Đồng thời, ban hành Quyết định số 1877/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE ngày 08-9-0214 của ông T, bà L.

Bà G tặng cho phần quyền sử đất của mình cho ông H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 25-5-2016. Ông H tặng cho thửa đất trên cho ông Trịnh Minh C, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 26-7-2016.

Ngày 19-3-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho phép tách thửa đất trên thành 28 thửa (từ thửa 232 đến thửa 259) và cấp 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số CL 475313 đến số 475321 và từ số CL 475323 đến số CL 475341 đứng tên ông C. Sau đó, ông C thực hiện nhiều thủ tục đăng ký biến động như: Chuyển mục đích sử dụng đất thửa 233; Đính chính thay đổi thời hạn sử dụng đất các thửa 236, 236 và 243; Thế chấp quyền sử dụng đất thửa 247 và thửa 252; Chuyển nhượng cho các cá nhân, hộ gia đình khác các thửa 232, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258 và 259. Sau đó, một số cá nhân khác lại tiếp tục thực hiện các thủ tục đăng ký biến động.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thực hiện các thủ tục giải quyết hồ sơ như trên theo quy định tại khoản 3 Điều 100, Điều 188 điểm c khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15-9-2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V không tham mưu giải quyết hồ sơ đăng ký biến động nào của O. Mặt khác, đến thời điểm hiện nay, chưa có văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước đối với các hành vi hành chính liên quan đến thửa đất trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V không chấp nhận yêu cầu của O.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 01-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị G đối với bị đơn ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng L1 công chứng số 1416 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà G và ông T, bà L ký cùng ngày 11-4-2014 vô hiệu.

Ông H và bà G phải hoàn lại cho ông T và bà L 22.000.000.000đ *(Hai mươi hai tỷ đồng)* và phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho ông T, bà L số tiền 34.015.739.106đ *(Ba mươi bốn tỷ, không trăm mười lăm triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn, một trăm linh sáu đồng).*

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 3 do UBND thành phố V cấp ngày 08-9-2014 đứng tên ông T, bà L.

1.3. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà G và ông H ký ngày 20-5-2016 đối với diện tích đất 16.154m^2, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 25-5-2016.

1.4. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C ký ngày 20-5-2016 đối với diện tích 16.154m^2, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đất, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 26-7-2016.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của O đối với Công ty N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

2.1. Buộc Công ty N phải thanh toán cho O tổng số tiền là 130.434.064.000đ *(Một trăm ba mươi tỷ, bốn trăm ba mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*), tương đương 5.614.290,33USD. Kể từ ngày 21-6-2022 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc, nợ lãi chưa thanh toán, theo mức lãi suất của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng hạn mức số 00077/2014/HĐTDHM ngày 10-6-2014 và 02 phụ lục Hợp đồng kèm theo cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

2.2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 00077B/2014/BĐ ngày 01-10-2014, ký kết giữa ông T, bà L với O bị vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của B đối với ông C, bà H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

3.1. Buộc ông C, bà H phải thanh toán cho B tổng số tiền là 6.560.124.851đ *(Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi mốt đồng)*. Kể từ ngày 24-6-2022 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chưa thanh toán, theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng

số 01/2018/3642771/HĐTDHM ngày 26-4-2018 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản ông C, bà H đã thế chấp là quyền sử dụng diện tích 2.195,9m^2 đất thuộc thửa số 247 và diện tích 2.200,6m^2 đất, thuộc thửa đất số 252, cùng tờ bản đồ số 16, Phường 11, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 475329 và số CL 475334 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cùng ngày 19-3-2019 để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 12-7-2022, bị đơn là ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét vượt quá yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự trong vụ án; không xem xét, giải quyết H quả của việc thi hành án; không xem xét toàn diện chứng cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12-7-2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng O kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do việc cho vay và nhận thế chấp tài sản bảo đảm của O hoàn toàn đúng quy định pháp luật, việc thế chấp và nhận thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực đối kháng với bên thứ ba; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật, vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án; không xem xét, phân tích, đánh giá lỗi của nguyên đơn, bị đơn, ông Trịnh Văn C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V gây thiệt hại lớn cho O. O đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của O.

Ngày 14-7-2022, nguyên đơn ông Trịnh Văn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các tình tiết, chứng cứ trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người liên quan khác; Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại và căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 28-3-2022 để xác định giá đất là 35.000.000đ/m^2 là không đúng quy định pháp luật. Ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng nghị: Ngày 01-8-2022, Viện trưởng Viện kiểm nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 569/QĐ-KNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông T, bà L là 85%; ông H, bà G là 15%. Từ đó buộc ông H, bà G phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho ông T, bà L 34.015.739.106đ *(Ba mươi bốn tỷ không trăm mười lăm triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn một trăm lẻ sáu đồng)* là không có cơ sở, không phù hợp với các tình tiết của vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng xác định 100% lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2014 vô hiệu thuộc về bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Bị đơn là ông T, bà L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị hủy bản án sơ thẩm do liên quan đến tố tụng nên chưa đề cập đến nội dung yêu cầu kháng nghị.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Trong giai đoạn giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, có sự tham gia của Công ty cổ phần Z. Theo các tài liệu chứng cứ và trình bày của Công ty Z thì nguồn gốc của thửa đất tranh chấp trong vụ án này chính là thửa đất của Công ty Z chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn H từ năm 2012. Hiện nay Công ty Z đang khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông H với các yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng này, hủy đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, buộc ông H trả lại cho Công ty Z thửa đất này. Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của Công ty Z vào ngày 05-7-2022. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể làm rõ được các yêu cầu của Công ty Z, đồng thời các yêu cầu tranh chấp liên quan đến thửa đất số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), Phường 11, thành phố V phải được giải quyết trong cùng một vụ án mới xử lý dứt điểm và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhập vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 210/2022/TLST-DS ngày 05-7-2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư của ngân hàng O cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về thẩm quyền xét xử do nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố V cấp cho ông T, bà L. Như vậy, chỉ có Tòa án cấp tỉnh mới có thẩm quyền giải quyết vụ án nên cần phải hủy án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử thấy rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V cấp cho ông T, bà L không phải cấp lần đầu mà cấp trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng của các bên trong hợp đồng. Do đó, không cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bên nhận chuyển nhượng, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào Bản án của Tòa án để thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm, ngày 14-4-2023 Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận được đơn yêu cầu của Công ty cổ phần Z (Công ty Z), với yêu cầu được tham gia vụ án này với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Lý do là sau khi vụ án này được xét xử sơ thẩm thì Công ty Z có đơn khởi kiện tranh chấp với ông Trịnh Văn H về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 16.154m^2 thửa 196 (mới 44), tờ bản đồ 35 (mới 16) tại phường 11, thành phố V mà hiện nay các đương sự trong vụ án này đang tranh chấp, Công ty Z đã được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý vụ án ngày 05-7-2022 và chưa giải quyết xong. Thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc của diện tích đất 16.154m^2, thuộc thửa số 196 (số mới 44), tờ bản đồ số 35 (số mới 16), Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:

- Đất có nguồn gốc Nhà nước cho Công ty Z thuê đất sử dụng trả tiền hàng năm và UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã cấp cho Công ty Z Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE ngày 04-7-2006. Năm 2008, Công ty Z chuyển hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 08-01-2008.

- Năm 2012, Công ty Z ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H, ông H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố V xác nhận ngày 15-11-2012.

- Tiếp đó, ông H, bà G chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà L, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng thành phố V xác nhận ngày 14-7-2014. Ngày

08-9-2014, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 3 cho ông T, bà L.

- Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2016/DS-PT ngày 11-4-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND thành phố V đã thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 3 ngày 08-9-2014 của ông T, bà L, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD ngày 19-5-2016 cho ông H, bà G.

- Bà G tặng cho phần quyền sử dụng đất của mình cho ông H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 25-5-2016. Do đó, ông H toàn quyền sử dụng thửa đất.

- Ông H tặng cho thửa đất trên cho ông Trịnh Minh C, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 26-7-2016.

- Ngày 19-3-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tách thửa đất trên thành 28 thửa (từ thửa 232 đến thửa 259) và cấp 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số CL 475313 đến số 475321 và từ số CL 475323 đến số CL 475341 đứng tên ông C. Sau đó, ông C thực hiện nhiều thủ tục đăng ký biến động như: Chuyển mục đích sử dụng đất thửa 233; Đính chính thay đổi thời hạn sử dụng đất các thửa 236, 236 và 243; Thế chấp quyền sử dụng đất thửa 247 và thửa 252; Chuyển nhượng cho các cá nhân, hộ gia đình khác các thửa 232, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258 và 259. Sau đó, một số cá nhân lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Đối với Công ty Z ngay từ đầu Công ty Z đã không tham gia và không có ai đề nghị đưa Công ty Z vào tham gia tố tụng trong vụ án này vì khi xảy ra tranh chấp giữa ông H và ông T thì quyền sử dụng thửa đất đã sang tên cho ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vụ án này được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm xong lần thứ 2 bằng Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 01-7-2022 (do các Bản án xét xử trước đó bị cấp Giám đốc thẩm hủy để giải quyết lại từ đầu), nhưng ngày 04-7-2022 Công ty Z mới có đơn khởi kiện ông Trịnh Văn H, được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý số 210/2022/TLST-DS ngày 05-7-2022 với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20-10-2012 giữa Công ty Z với ông Trịnh Văn H; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông H; buộc ông H giao trả cho Công ty Z toàn bộ tài sản trên đất và 16.154m^2 đất thửa 196 (mới 44), tờ bản đồ 35 (mới 16) tại phường 11, thành phố V.

[3] Như vậy, các yêu cầu khởi kiện của Công ty Z đối với ông H và các yêu cầu khởi kiện của ông H với ông T, bà L và yêu cầu độc lập của Ngân hàng O, Ngân hàng B Chi nhánh V đều liên quan trực tiếp đến diện tích đất 16.154m^2 thửa 196 (mới 44), tờ bản đồ 35 (mới 16) tại phường 11, thành phố V. Với yêu cầu khởi

kiện của Công ty Z, vụ án này không thể bỏ qua yêu cầu khởi kiện của Công ty Z để giải quyết độc lập. Để giải quyết được vụ án thì cần phải giải quyết cả quan hệ tranh chấp giữa Công ty Z với ông Trịnh Văn H, quyền và nghĩa vụ của các đương sự liên quan đến nhau, tất cả các đương sự trong vụ án này cũng là đương sự trong vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đang thụ lý số 210/2022/TLST-DS ngày 05-7-2022. Các yêu cầu của Công ty Z, ông Trịnh Văn H, Ngân hàng TMCP O, Ngân hàng TMCP B Chi nhánh V cũng như các quan hệ chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp liên quan đến diện tích đất tranh chấp cần phải được giải quyết trong cùng một vụ án mới triệt để và tránh mất thời gian, công sức của các đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 01-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu để nhập vào vụ án dân sự sơ thẩm Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu đang giải quyết thụ lý số 210/2022/TLST-DS ngày 05-7-2022.

Việc huỷ án này là lý do khách quan do xuất hiện tình tiết mới, không phải do lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 01-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhập vào vụ án dân sự sơ thẩm Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu đang giải quyết thụ lý số 210/2022/TLST-DS ngày 05-7-2022 để tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn H; ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L; Ngân hàng TMCP O không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí: Ông Trịnh Văn H được hoàn trả số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002908 ngày 14-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông Nguyễn Vũ T, bà Trịnh Thị L được hoàn trả số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002877 ngày 12-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; Ngân hàng TMCP O được hoàn trả số tiền 2.000.000đ (*hai triệu*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002876 ngày 12-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-6-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. V;
- Chi cục THADS TP. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Đào Thị Huệ