

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 157/2022/DS-PT

Ngày: 24-10-2022

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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Bà Nguyễn Thị Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2022/QĐ-PT ngày 14/9/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 313/2022/QĐ-PT ngày 30/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Lý Thái Tổ, ấp B, xã Th, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Huy H, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Đường 25B, khu Hành chính huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.
(Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Kim L1, sinh năm: 1957.

Ông Đồng Thanh L2, sinh năm: 1952.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Đồng Thanh L2, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ:, Tổ 1, Ấp 7, xã Ph, huyện L 3, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Phòng Công Chứng Số 4 - tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2) Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3) Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ: Lê Thánh Tôn, phường Ngh, Q 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1976 - Chuyên viên Phòng Xử lý tranh chấp.

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà số 24B, Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số: 775/2020/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 16/12/2020).

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Kháng nghị của Viện kiểm sát: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(ông Đ có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2018 và đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại Tòa nguyên đơn chị Đỗ Thị Ngọc T do anh Lê Huy H đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 14/6/2017 ông L2, bà L1n và chị T có thỏa thuận ông L2, bà L1 chuyển nhượng cho chị T phần đất diện tích 70.000m², thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng 280.000 đồng/m². Việc thỏa thuận chuyển nhượng không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng hai bên có làm hợp đồng mua bán nhà đất đề ngày 14/6/2017, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chị T đặt cọc cho ông L2, bà L1 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Cùng ngày, chị T giao tiếp cho ông L2, bà L1 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngày 15/6/2017 chị T và ông L2, bà L1 đến Phòng Công chứng Số 4 - tỉnh Đồng Nai ký “Giấy nhận tiền đặt cọc” được công chứng, chứng thực số 7828/2017, quyển số 13/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 15/6/2017, chị T đã giao tiếp cho ông L2, bà L1 số tiền 5.500.000.000 đồng. Tổng cộng chị T giao cho ông L2, bà L1 là 6.500.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền 500.000.000 đồng (ngày 14/6/2017) và 5.500.000.000 đồng không có làm biên nhận tiền mà đã thể hiện trong giấy nhận tiền đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất giữa chị T và ông L2, bà L1.

Ngày 18/9/2017, chị T và ông L2, bà L1 đến Phòng Công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai hủy giấy đặt cọc số 7828/2017 quyển số: 13/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 15/6/2017. Sau đó, chị T và ông L2, bà L1 có ký lại giấy nhận tiền đặt cọc với diện tích 62.377m² thửa số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Phước Bình, được Phòng Công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai chứng thực số công chứng 11797/2017 quyển số 20/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK, giá chuyển nhượng 18.470.000.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu) đồng. Theo giấy nhận tiền đặt cọc này chị T có đặt cọc cho ông L2, bà L1 số tiền 6.500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, ông L2 và bà L1 có nói cho chị T biết là thửa đất trên đang thế chấp Ngân hàng nhưng không nói đất này đang bị thi hành án kê biên, chị T không biết việc này.

Nay, chị T yêu cầu vợ chồng ông L2 và bà L1 tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 67.720,4m² thuộc một phần thửa 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L tương ứng với các thửa 15b; 15c; 43b; 43c tờ bản đồ 32, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 9614/2018 ngày 17/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L. Chị T sẽ giao tiếp số tiền 11.970.000.000 đồng và số tiền diện tích tăng thêm theo thỏa thuận 280.000đồng/m² tương đương 1.496.152.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 18/09/2017, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 6.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 6.500.000.000 đồng, tổng cộng là 13.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 67.720,4m² thuộc một phần thửa 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L giữa chị T và vợ chồng ông L2, bà L1 là không theo hợp đồng nào mà chỉ theo ý chí của các bên, không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, thửa đất thửa 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L của vợ chồng ông L2, bà L1 đã được Ngân hàng giải chấp và đã hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L2, bà L1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã xóa kê biên.

Có thông tin thửa đất 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, ông L2 đã chuyển nhượng cho ông S (không rõ họ, năm sinh), anh yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xác minh xem xét thẩm định lại thửa đất 242, tờ bản đồ số 4 và chồng ghép bản đồ cũ, mới, xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng ông L2, bà L1 không vi phạm điều cấm theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự 2015 chị T yêu cầu vợ chồng ông L2, bà L1 tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L. Đối với một phần thửa đất 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại đơn phản tố ngày 16/7/2018, bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại Tòa bị đơn ông Đồng Thanh L2 và bà Huỳnh Kim L1 do ông L2 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 14/6/2017, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T phần đất diện tích 70.000m² thuộc thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 280.000đồng/m², chị T có đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2017, vợ chồng ông và chị T đến Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai ký “Giấy nhận tiền đặt cọc” đối với diện tích 70.000 m², thửa đất số 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph nêu trên, được công chứng, chứng thực số 7828/2017, quyền số 13/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK nhưng chị T không giao tiền ngay mà đến ngày 24/7/2017 giao 500.000.000 đồng và chuyển khoản 2.500.000.000đồng (Ngân hàng Arigbank Long Thành) đến ngày 17/8/2017, chị T trực tiếp giao cho vợ chồng ông là 3.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng). Các lần giao tiền giữa vợ chồng ông và chị T đều có làm biên nhận nhưng chị T giữ biên nhận, vợ chồng ông không cung cấp được cho Tòa án.

Ngày 18/9/2017, vợ chồng ông và chị T có đến Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai hủy giấy nhận tiền đặt cọc công chứng số 7828/2017, quyền số 13/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 15/6/2017 nêu trên. Sau khi hủy giấy nhận tiền đặt cọc trên, vợ chồng ông có trả tiền mặt cho chị T số tiền là 6.500.000.000 đồng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai tuy nhiên không có ai chứng kiến, vợ chồng ông và chị T có làm biên nhận trả tiền ngày 18/9/2017. Khi trả tiền cho chị T xong, vợ chồng ông có ký lại “Giấy nhận tiền đặt cọc” với diện tích 62.377m² thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số công chứng 11797/2017, quyền số 20/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK giá chuyển nhượng là 18.470.000.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu) đồng.

Trong hợp đồng có thể hiện là chị T đồng ý đặt cọc cho vợ chồng ông là 6.500.000.000 đồng nhưng chị T không giao tiền cho vợ chồng ông, chị T nói là có công việc nên phải đi trước một lát nữa trở lại giao tiền cho vợ chồng ông nhưng chị T không trở lại giao tiền thì vợ chồng ông có gọi điện thoại cho chị T, chị T hứa là sẽ giao tiền cho vợ chồng ông, cho đến nay vợ chồng ông chưa nhận số tiền trên từ chị T.

Do, chị T vi phạm thời gian thanh toán hợp đồng ngày 15/6/2017 nên vợ chồng ông yêu cầu hủy giấy nhận tiền đặt cọc được công chứng số 7828/2017 quyền số 13/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 15/6/2017 và vợ chồng ông đã trả lại cho chị T số tiền 6.500.000.000 đồng. Sau đó, chị T có thỏa thuận lại với vợ chồng ông là giá trị đất tăng lên và diện tích đất giảm xuống, thời gian thanh toán dứt điểm là 10 ngày nên vợ chồng ông mới đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho chị T được thể hiện tại “Giấy nhận tiền đặt cọc” được công chứng số 11797/2017, quyền số 20/2017-TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 18/9/2017 của Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai.

Vợ chồng ông có nói cho chị T biết thửa đất số 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph đang thế chấp Ngân hàng, không nói cho chị T biết là hai thửa đất trên bị kê biên để thi hành án nhưng chị T có đến thi hành án tìm hiểu.

Trước đây, chị T yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục việc chuyển nhượng đổi với diện tích 62.377m², 01 phần thửa đất số 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, chị T khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 67.720,4m² tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 9614/2018 ngày 17/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L và chị T thanh toán tiếp cho vợ chồng ông số tiền 11.970.000.000 đồng và số tiền do diện tích tăng thêm theo giá thỏa thuận 280.000 đồng/m² là 1.496.152.000 đồng, vợ chồng ông không đồng ý.

Vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 18/9/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng ông và chị T vì chị T vi phạm “Giấy nhận tiền đặt cọc”. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông thì vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Vợ chồng ông xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với một phần thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L cho chị T. Do đó, việc chị T yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Phước Bình, huyện L theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 67.720,4m² tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 9614/2018 ngày 17/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L, vợ chồng ông không đồng ý.

Hiện thửa đất số 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L vợ chồng ông đã thanh toán nợ xong cho Ngân hàng TMCP Bản Việt và đã được Ngân hàng giải chấp hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, không còn kê biên và Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã xóa kê biên. Hiện thửa đất 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng không có việc chuyển nhượng cho ông S như trình bày của anh H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh H tạm ngừng phiên tòa để xác minh, chồng ghép thửa đất số 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L giữa bản đồ cũ và mới, xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, anh H yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L cho chị T, một phần thửa đất 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật vợ chồng ông không đồng ý.

**** Tại văn bản số 55/CV-PCC4 ngày 16/7/2018, số 59/CV-PCC4 ngày 24/7/2018, số 124/CV-PCC4 ngày 26/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai vắng mặt, trong hồ sơ vụ án có ý kiến trình bày:***

Căn cứ hồ sơ lưu trữ, Phòng công chứng Số 4, tỉnh Đồng Nai nhận thấy trình tự thủ tục công chứng đã thực hiện đúng quy định và việc giao nhận tiền đặt cọc do hai bên tự thực hiện, Phòng công chứng Số 4 không chứng kiến, nếu hai bên không đồng ý cùng hủy hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng thì đề nghị Tòa án xem xét xét xử theo quy định pháp luật. Do công việc nhiều, kính đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét xử.

**** Tại văn bản số 344/TB-CCTHADS ngày 16/8/2018; văn bản số 321/TB-CCTHADS ngày 27/10/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai trình bày:***

Quyền sử dụng đất thửa 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai cùng 02 quyền sử dụng đất thửa 545, tờ bản đồ số 4 và thửa 60, tờ bản đồ số 3, xã Ph là tài sản đảm bảo thi hành án theo quyết định số 24/2014/QĐST-KDTM ngày 09/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành cho Ngân hàng TMCP B. Sau khi Ngân hàng TMCP B có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án đã thụ lý tại quyết định thi hành án số 212/QĐ.CCTHA ngày 25/5/2015. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng ông L2, bà L1 không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã kê biên 03 quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, ông L2, bà L1 đã thỏa thuận thanh toán xong cho Ngân hàng TMCP B nên Chi cục Thi hành án đã ra quyết định giải tỏa kê biên số 08/QĐ.CCTHA ngày 29/10/2017 đối với thửa 545, tờ bản đồ số 4 và thửa 60, tờ bản đồ số 3, xã Ph. Tuy nhiên, đối với thửa 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph còn phải thi hành cho quyết định số 122/2015/QĐST-DS ngày 13/11/2015 của Tòa án

nhân dân huyện Long Thành cho ông Lưu Đình D và bà Đoàn Thị B số tiền 170.000.000 đồng và tiền chi phí đấu giá không thành. Sau đó, ông L2, bà L1 đã nộp số tiền phải thi hành cho ông D, bà B và chi phí đấu giá không thành nên Chi cục Thi hành án đã giải tỏa kê biên đối với thửa đất 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph theo quyết định số 36/QĐ-CCTHADS ngày 17/8/2018.

Quyền sử dụng đất thửa 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai là tài sản đảm bảo thi hành án cùng với thửa 195, tờ bản đồ số 4, xã Ph cho Ngân hàng TMCP X theo quyết định số 17/2015/QĐST-KDTM ngày 03/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Sau khi Ngân hàng TMCP X yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án ra quyết định thi hành án số 107/QĐ.CCTHA ngày 27/11/2015. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng ông L2, bà L1 không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án kê biên 02 quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án theo quyết định kê biên số 31/QĐ-CCTHA ngày 15/3/2016. Sau khi kê biên, tiến hành bán đấu giá nhưng không có người đăng ký mua. Ông L2, bà L1 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP X 1.000.000.000 đồng và liên hệ Ngân hàng xin hoãn bán đấu giá. Do Ngân hàng TMCP X và ông L2, bà L1 có thỏa thuận không tiến hành tổ chức bán đấu giá cho đến ngày 31/12/2018 để ông L2, bà L1 thanh toán hết các khoản vay. Đến hết ngày 31/12/2018 nếu ông L2, bà L1 không thực hiện đúng nội dung cam kết Chi cục Thi hành án tiếp tục đưa tài sản ra xử lý theo quy định để đảm bảo thi hành án.

Trong quá trình thi hành án, người phải thi hành án có quyền tìm người mua tài sản để tự thanh toán các khoản tiền vay của Ngân hàng nếu các bên thống nhất, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng người phải thi hành án thanh toán toàn bộ các khoản phải thi hành án đối với Ngân hàng và mọi chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản tự khai ngày 15/8/2018, 29/9/2020 các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X do anh Nguyễn Trọng Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 15/4/2013, Ngân hàng TMCP X có ký hợp đồng tín dụng số 1015-LAV-201300326 cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Kh1 vay vốn 10.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động. Ngân hàng đã giải ngân và Doanh nghiệp tư nhân Bấy Kh1 đã nhận nợ, cụ thể như sau:

Theo khế ước nhận nợ số 1015-LDS-201400710 ngày 11/4/2014, số tiền vay là 4.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân, trả nợ gốc một lần khi đáo hạn khoản vay, trả lãi vào cuối kỳ, lãi suất 10%/năm (lãi

suất cho vay được cố định trong 01 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực, sau đó lãi suất được điều chỉnh theo chính sách của ngân hàng từng thời kỳ), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay.

Theo khế ước nhận nợ số 1015-LDS-201400717 ngày 14/4/2014, số tiền vay là 5.032.700.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân, trả nợ gốc một lần khi đáo hạn khoản vay, trả lãi vào cuối kỳ, lãi suất 10%/năm (lãi suất cho vay được cố định trong 01 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực, sau đó lãi suất được điều chỉnh theo chính sách của ngân hàng từng thời kỳ), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông L2, bà L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 244, 195, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số 19/2013/EIB-Q11/TC ngày 16/4/2013 và đăng ký thế chấp ngày 18/4/2013.

Sau khi vay, Doanh nghiệp tư nhân Bảy Kh1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như cam kết nên ngày 26/10/2015, Ngân hàng đã khởi kiện doanh nghiệp tư nhân Bảy Kh1 tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tòa án đã giải quyết vụ án theo quyết định số 17/2015/QĐST-KDTM về việc ông L2, bà L1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tổng cộng 11.337.110.038 đồng nhưng ông L2, bà L1 vẫn không thực hiện. Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 27/11/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ra quyết định thi hành án số 107/QĐ-CCTHA.

Ngày 12/6/2016, Chi cục Thi hành án thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 491/TB-THADS tiến hành bán đấu giá lần 01 với giá khởi điểm là 28.018.142.750 đồng nhưng không có người tham gia.

Ngày 14/9/2016, Ngân hàng và ông L2 thỏa thuận hoãn thi hành án đến 30/10/2016 vì đất có tranh chấp và để khách hàng tự bán để trả nợ ngân hàng. Sau thời gian này tài sản kê biên tiếp tục được bán với mức giảm 5%.

Ngày 26/7/2017, ông L2 nộp thanh toán cho Ngân hàng 1.000.000.000 đồng tiền gốc.

Lý do kéo dài chưa thể bán đấu giá tiếp tục tài sản thế chấp là do thửa đất 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph đang tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết đến nay chưa có kết quả.

Ngày 24/5/2018, Ngân hàng yêu cầu Chi cục Thi hành án tiến hành đo vẽ, cắt phần diện tích tối thiểu được giữ lại sau khi tách thửa liên quan đến phần đất tranh chấp, phần đất còn lại tiếp tục bán đấu giá theo quy định.

Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chị T và ông L2, bà L1, Ngân hàng có ý kiến: Tính đến ngày 15/8/2018, Doanh nghiệp tư nhân Bảy Khàng còn nợ Ngân hàng X số tiền 14.377.761.349 đồng (trong đó gốc là

8.632.700.000 đồng, lãi trong hạn là 3.820.314.075 đồng, lãi quá hạn 1.663.538.038 đồng, lãi phạt 261.212.237 đồng). Đồng ý cho ông L2, bà L1 tự nguyện bán tài sản thế chấp trả nợ cho Ngân hàng trên cơ sở có phương án trả nợ phù hợp, được ngân hàng chấp thuận. Ngân hàng sẽ trình Hội đồng xử lý nợ xem xét miễn giảm một phần lãi cho ông L2, bà L1 sau khi thanh toán hết nợ.

Thời hạn tự bán tài sản trả nợ đến hết ngày 31/12/2018. Sau thời gian này ngân hàng sẽ tiếp tục đề nghị Chi cục Thi hành án đưa các tài sản thế chấp ra bán đấu giá để thu hồi nợ nếu ông L2, bà L1 không trả hết nợ. Đến nay, ông L2 và bà L1 chưa thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H có ý kiến yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xác minh, chồng ghép thửa đất số 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L giữa bản đồ cũ và mới, xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông S có tranh chấp với ông L2 trong vụ án dân sự khác để xác định ông S có liên quan đến thửa đất số 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph hay không? Ngân hàng chúng tôi được biết, hiện nay giữa ông L2 và ông S có vụ kiện dân sự tranh chấp đòi tài sản và Ngân hàng chúng tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đó, yêu cầu tranh chấp giữa các đương sự không có liên quan gì đến thửa đất 242, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh H tạm ngừng phiên tòa và Ngân hàng cũng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 242, 244, tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L giữa chị T và vợ chồng ông L2, bà L1.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Đồng Thanh L2, bà Huỳnh Kim L1. Về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Thanh L2, bà Huỳnh Kim L1 đối với nguyên đơn chị Đỗ Thị Ngọc T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 08/4/2022 đại diện nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy một phần bản án và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị đề nghị hủy án theo quyết định kháng nghị số 151/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2022. Do xác định quan

hệ pháp luật tranh chấp chưa đầy đủ. Yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố theo điểm a, c khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cấp sơ thẩm xác định không phải yêu cầu phản tố nên đình chỉ là không đúng quy định pháp luật nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*** *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nội dung kháng nghị:

Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bị đơn mà lại đình chỉ yêu cầu phản tố theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và chưa giải quyết triệt để vụ án. Bởi lẽ:

Ngày 18/9/2017 hai bên tiếp tục thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã lập “Giấy nhận tiền đặt cọc” với diện tích 62.377m² thửa 242, 244 tờ bản đồ số 4, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được Phòng công chứng công chứng số 11797/2017 quyền số 20/2017-TP/CC/ HĐGDK, giá chuyển nhượng 18.470.000.000đ.

Theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì, xác định có việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 242, 244 tờ bản đồ số 4 (tài liệu cũ), thửa 13, 15 tờ bản đồ số 32 (mới) xã Ph, huyện L. Đồng thời giữa hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu của bị đơn là độc lập, không cùng với yêu cầu của nguyên đơn nhưng đều bắt nguồn từ việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 242, 244 tờ bản đồ số 4 (tài liệu cũ), thửa 13, 15 tờ bản đồ số 32 (mới) xã Ph, huyện L, tiền đặt cọc cũng được khấu trừ vào tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu các bên ký hợp đồng chuyển nhượng) nên nếu giải quyết yêu cầu phản tố bị đơn thì sẽ liên quan đến việc bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn đồng thời giữa yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này là có sự liên quan đến nhau, nếu được giải quyết trong một vụ án thì sẽ làm cho việc giải quyết vụ án được nhanh và chính xác hơn. Bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của ông L2, bà L1 không phải để bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên yêu cầu của ông L2 bà L1 không phải là yêu cầu phản tố do đó được đình chỉ theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn do nguyên đơn đã giao số tiền 6,5 tỷ đồng cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ mà cần phải xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” mới đầy đủ.

Vì những phân tích trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Đồng Nai hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308 BLTTDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 28/4/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị số 151/QĐKNPT-VKS-DS; ngày 08/4/2022 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm kháng nghị; không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đương sự kháng cáo xin vắng mặt xét xử, các đương sự khác vắng mặt, riêng đại diện Ngân hàng (không kháng cáo) có mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã nhận định về yêu cầu phản tố của ông L2, bà L1 yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 18/9/2017, giữa chị T với bà L1, ông L2 như sau: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc”. Đây là hai quan hệ tranh chấp khác nhau, yêu cầu phản tố của bị đơn bà L1, ông L2 không phải để bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên xác định yêu cầu của bà L1, ông L2 không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại điểm

a khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đình chỉ theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điểm a, c khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 242, 244 tờ bản đồ số 04 (thửa 13,15 tờ bản đồ 32 mới) tại xã Ph, huyện L vào ngày 14/6/2017 từ đó các bên lập giấy đặt cọc và giao tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và bồi thường cọc khi Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy giấy đặt cọc.

Yêu cầu của bị đơn là độc lập, không cùng với yêu cầu của nguyên đơn nhưng đều xuất phát từ việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 242, 244 tờ bản đồ số 4 (tài liệu cũ), thửa 13, 15 tờ bản đồ số 32 (mới) xã Ph, huyện L, tiền đặt cọc cũng được khấu trừ vào tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu các bên ký hợp đồng chuyển nhượng) nên nếu giải quyết yêu cầu phản tố bị đơn thì sẽ liên quan đến việc bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn đồng thời giữa yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này là có sự liên quan đến nhau, nếu được giải quyết trong một vụ án thì sẽ làm cho việc giải quyết vụ án được nhanh và chính xác hơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn theo điểm h khoản 1 Điều 217 là không đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, trong vụ án này các đương sự tranh chấp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy nhận tiền đặt cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định một quan hệ pháp luật tranh chấp là chưa đầy đủ.

Từ các phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm được do đó Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Như đã phân tích trên, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bản án sơ thẩm bị hủy nên kháng cáo của phía nguyên đơn chưa xem xét chấp nhận hay không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả bà Đỗ Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005654 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành.
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh

