TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 181/2019/DS-PT
Ngày: 10-6-2019
V/v tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 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 **Võ Trung Hiếu.**

Các Thẩm phán: - Ông **Huỳnh Văn Ngoan**;

- Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**;

- Thư ký Tòa án: Ông **Trần Quang Minh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2019/TLPT-DS ngày 19/3/2019 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2019/QĐ-PT ngày 25/3/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Bùi Thanh N**, sinh năm 1981; (xin vắng mặt)

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn Vĩnh T – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên V. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh **Dương Việt A**, sinh năm 1978;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Dương Tuấn H, sinh năm 1982. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 343/15L, đường T, phường 12, quận 10, Tp Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **Bùi Văn L**, sinh năm 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 110A, đường L, khu phố 4, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Võ Tuấn Vĩnh T – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên V.

3.2. Chị **Mai Trần Cát T**, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 23, đường Đ, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
3.3. Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1991; (vắng mặt)
Địa chỉ: Thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.
4. Người làm chứng:
4.1. Bà **Trần Thị Chí C (Kim A)**, sinh năm 1962;
Địa chỉ: 212/116, đường N, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
4.2. Bà **Trần Kim P**, sinh năm 1967;
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.
4.3. Anh **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1985;
Địa chỉ: 972/52, đường N, phường 3, quận G, Tp Hồ Chí Minh.
5. Người kháng cáo:
Nguyên đơn **Bùi Thanh N**.
Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan **Bùi Văn L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Nguyên đơn anh **Bùi Thanh N** trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Ngày 25/10/2017, anh Bùi Thanh N và anh Dương Việt A có lập "VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sỡ 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 29, 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 ở 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 ở 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 sỡ 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 13.500.000.000 đồng và được gia hạn thời gian 03 tháng từ 01/02/2018 đến 01/5/2018 nhưng giá chuyển nhượng là 25.810.000.000 đồng. Đến hết ngày 01/5/2018, anh N không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng do cần có thời gian san lấp mặt bằng, sửa chữa 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 N 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 và 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 N. 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 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, bà P muốn mua lại các thửa đất trên với giá thấp hơn nên cuộc thỏa thuận không thành.

Nay anh N 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 13.500.000.000 đồng.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh **Dương Tuấn H** trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải như sau:

Anh Dương Việt A và anh Bùi Thanh N có lập *"VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sỡ hữu sử dụng nhà đất"* ngày 25/10/2017 như phía nguyên đơn trình bày. Theo nội dung văn bản trên, hai bên thỏa thuận đến hết ngày 01/05/2018, nếu anh N 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 N 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 26/11/2018, chị T đã khởi kiện anh Việt A tại Tòa án nhân dân quận 10, thành phố Hồ Chí Minh. Chị T yêu cầu anh Việt A bồi thường thiệt hại với số tiền là 25 tỉ đồng do Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G về việc *"Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với đang tranh chấp"* nên chị T không được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh N chỉ nộp tài sản bảo đảm là 500.000.000 đồng là chưa tương đương với thiệt hại có thể xảy ra do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên. Để đảm bảo quyền lợi của anh Việt A trong thời gian chờ Tòa án xét xử và đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Yêu cầu Hội đồng xét xử buộc anh N phải nộp tài sản bảo đảm tương đương số tiền chị T khởi kiện anh Việt A là 25 tỉ đồng.

* Người có quyền lợi, 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. Chị đã trả cho anh Việt A 15 tỉ đồng, còn lại 05 tỉ đồng sẽ trả đủ khi chị nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi tên chị vào trang 3 và 4. Trong thời gian chờ ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp giữa anh N và anh Việt A. Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là *"Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* nên đến nay chị chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên. Do việc anh N yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chị không được nhận giấy chứng nhận quyền sửu dụng đất để làm ăn nên gây thiệt thòi cho quyền lợi của chị. Chị yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp tạm thời để chị được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Bùi Văn L** trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của phía nguyên đơn. Các thửa đất nêu trong *"VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sỡ hữu sử dụng nhà đất"* ngày 25/10/2017 có nguồn gốc là của ông và Doanh nghiệp tư nhân nhà hàng khách sạn S. Sau khi các thửa đất trên bị đưa ra đấu giá để trả nợ cho Ngân hàng thì anh N là con ông có đăng ký tham gia đấu giá cùng với anh Việt A và một người khác. Nhưng đến thời điểm đấu giá chỉ còn anh N và anh Việt A tham gia đấu giá. Anh Việt A là người trúng đấu giá nên được mua các thửa đất trên. Tuy nhiên, anh Việt A trúng đấu giá là do ông đứng ra dàn xếp với anh Việt A và người đăng ký đấu giá thứ 3 là để anh Việt A trúng đấu giá; sau khi hoàn tất thủ tục, anh Việt Anh được cấp quyền sử dụng các thửa đất; anh Việt A sẽ chuyển nhượng các thửa đất lại cho anh N như *"VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sỡ hữu sử dụng nhà đất"* ngày 25/10/2017 đã ghi.

Đến ngày 01/5/2018, anh N không thực hiện được việc chuyển nhượng các thửa đất theo thời gian đã thỏa thuận là do có thỏa thuận lại với anh Việt A là gia hạn thêm thời gian để ông san lấp mặt bằng khu đất, sủa chữa lại các công trình xây dựng nhằm nâng giá trị tài sản lên để thế chấp ngân hàng vay được nhiều tiền hơn. Anh Việt A đồng ý gia hạn thêm thời gian chuyển nhượng nhưng do tin tưởng nên không lập văn bản. Sau khi thực hiện xong việc san lấp, sửa chữa thì anh Việt A đưa ra nhiều lý do để không chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh N như: Yêu cầu ông phải trả xong khoản tiền vay 02 tỉ đồng mới làm thủ tục chuyển nhượng. Ông xin trả 02 tỉ đồng cùng lúc với trả tiền chuyển nhượng, anh Việt A không đồng ý. Sau đó, ông có nhờ bà P, bà K thỏa thuận với anh Việt A và anh H để mua các thửa đất trên nhưng cũng không thỏa thuận được. Do phần đất trên có nguồn gốc ông bà để lại, ông muốn mua lại để gìn giữ đất của ông bà nên yêu cầu anh Việt A chuyển nhượng lại cho anh N các thửa đất trên với giá tương đương với giá đã chuyển nhượng cho chị T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh **Nguyễn Văn H** 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. Anh không ý kiến gì trong vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 500 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh N về việc yêu cầu anh Dương Việt A thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất và tài sản trên đất do anh Dương Việt A đứng tên theo *"VĂN BẢN THỎA THUẬN CAM KẾT chuyển nhượng & nhận chuyển nhượng quyền sỡ hữu sử dụng nhà đất"* ngày 25/10/2017.

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

Ngày 04/12/2018, anh Bùi Thanh N và ông Bùi Văn L kháng cáo yêu cầu xét lại toàn bộ, hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm theo đơn xin vắng mặt của anh N, anh vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy án sơ thẩm. Người có liên quan Bùi Văn L có cùng ý kiến yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo cho rằng án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục lẫn nội dung khi giải quyết vụ án. Cụ thể:

Về tố tụng, bản án sơ thẩm và biên bản nghị án là không đồng nhất với nhau: Tên Hội thẩm, điều luật áp dụng có khác nhau. Tại phần nhận định của bản án và biên bản nghị án có nội dung: Buộc anh Nghiêm gửi bổ sung tài sản đảm bảo là 24.500.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa số 6906205131380, chủ tài khoản là Bùi Thanh N, tại Chi nhánh Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã G. Trong quyết định án sơ thẩm lại không có nội dung trên.

Về nội dung: Văn bản cam kết thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng xác định rõ tài sản chuyển nhượng, giá, thời gian thực hiện, người chuyển nhượng là ông Dương Việt A, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh N. Văn bản này được lập ngày 25/10/2017, tài sản chuyển nhượng lúc đó đang chuẩn bị bán đấu giá và vẫn còn do ông Bùi Văn L đứng tên. Tại phiên tòa luật sư có cung cấp hai biên bản bán đấu giá được xác định là ngày 31/10/2017, kết quả ông A được mua tài sản đấu giá và đây cũng là tài sản mà các bên cam kết chuyển nhượng vào ngày 25/10/2017. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo cho rằng việc này thể hiện có dàn xếp đấu giá như ông L trình bày, anh Việt A mua với giá thấp và thỏa thuận bán lại cho anh N là con ông L hưởng lợi nhuận theo thỏa thuận. Cũng từ thỏa thuận đó sau khi đấu giá ông L được san lấp mặt bằng, cải tạo công trình trên đất nhằm sau đó thế chấp vay được nhiều tiền ở ngân hàng hơn. Án sơ thẩm cho rằng ông N vi phạm thời gian thực hiện hợp đồng bác yêu cầu là chưa xem xét hết, đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án, gây thiệt hại đến quyền lợi của anh N và ông L. Người

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm với lập luận như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình thực thiện tố tụng, tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm. Về nội dung, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa xét tòan diện nội dung vụ án, dẫn đến làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Ngoài ra, tại quyết định của bản án và biên bản nghị án có nhiều phần khác nhau, vi phạm này không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện của ông Bùi Thanh N, ông yêu cầu được thực hiện mua lại các thửa đất như văn bản thỏa thuận ngày 25/10/2017 đối với ông Dương Việt A. Văn bản cam kết thỏa thuận ngày 25/10/2017 có nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do không thực hiện được nội dung nên dẫn đến tranh chấp. Tòa cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết với tranh chấp là "Hợp đồng về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" là chưa chính xác, không đúng quy định của pháp luật. Tranh chấp trên phải được xác định là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có kháng cáo xin vắng mặt cùng một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo quy định. Xét thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, phiên tòa được xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của anh Bùi Thanh N và ông Bùi Văn L cùng kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với những lý do như: Về tố tụng giữa án sơ thẩm và biên bản nghị án có nhiều nội dung khác với nhau. Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 25/10/2017 là vô hiệu nhưng Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào đó, cho rằng ông N vi phạm thời gian để bác yêu cầu, không giải quyết hậu quả, không xem xét tòan diện vụ án dẫn đến làm thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn và người có liên quan trong vụ án.

Căn cứ vào hai biên bản đấu giá do bên kháng cáo cung cấp tại phiên tòa có cơ sở xác định: Vào ngày 25/10/2017, anh Bùi Thanh N và anh Dương Việt A lập văn bản cam kết thỏa thuận anh Việt A sẽ chuyển nhượng cho anh N 08 thửa đất cùng tài sản gắn liền trên đất. Theo thỏa thuận đôi bên còn thống nhất giá, thời gian thực hiện … Văn bản này thể hiện là một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo quy định của pháp luật thỏa thuận chuyển nhượng trên là vô hiệu, lý do: tài sản là đối tượng chuyển

nhượng đang trong thời kỳ bán đấu giá để thanh toán nợ, ông Bùi Văn L vẫn còn đứng tên. Ngày 31/10/2017 là ngày đấu giá, kết quả anh Việt A mua được tài sản trên. Theo án sơ thẩm thì do anh N vi phạm thời gian giao kết chuyển nhượng theo văn bản ngày 25/10/2017 và anh Việt A đã chuyển nhượng cho chị Cát T với số tiền 20 tỷ đồng.

Qua thực tế trên cho thấy văn bản ngày 25/10/2017 là vô hiệu, tài sản trên lúc đó không là của bên chuyển nhượng và cũng không có cơ sở gì để cho rằng anh N sẽ được sở hữu, sử dụng tài sản đó trong tương lai, nên không thể bác yêu cầu của anh N với lý do vi phạm thời gian theo văn bản trên. Hiện tại chị Cát T đã mua lại toàn bộ tài sản trên, việc nhận chuyển nhượng của chị là hợp pháp, ngay tình. Tranh chấp còn lại giữa anh N, anh Việt A và ông L, mặc dù có yêu cầu của các đương sự nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả giao dịch trái pháp luật nêu trên là chưa giải quyết toàn diện vụ án, quyền lợi của đương sự có liên quan chưa được đảm bảo. Cụ thể như việc san lấp mặt bằng, cải tạo sửa chữa tài sản của ông L sau khi có kết quả đấu giá…

Mặt khác tại biên bản nghị án và quyết định bản án sơ thẩm chưa phù hợp với nhau như: có sai lệch trong điều khoản áp dụng, đánh máy sai họ của Hội thẩm nhân dân. Tại biên bản nghị án có biểu quyết nội dung buộc anh N nộp tài sản đảm bảo, nhận định của bản án có nêu nhưng trong quyết định bản án lại không có.

Các vấn đề nêu trên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo cũng như Viện kiểm sát nêu tại phiên tòa là có cơ sở, là sai sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung. Tuy nhiên, sai sót của cấp sơ thẩm cơ bản là do hồ sơ không có biên bản đấu giá ngày 31/10/2017, dẫn đến đánh giá chưa thật sự đúng bản chất của vụ án. Văn bản này được bên kháng cáo giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Thanh N và ông Bùi Văn L.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 169/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn anh Bùi Thanh N 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 đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Anh Bùi Thanh N, ông Bùi Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho anh N và ông L mỗi người 300.000 đồng tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo các biên lai thu 42795, 42796 ngày 04/12/2018 của Chi cục 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 vào lúc 08 giờ ngày 10/6/2019, có mặt ông L, ông T./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G, Tiền Giang;
- CC THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
-Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Trung Hiếu