

Bản án số: 46/2020/DS-PT
Ngày: 11 - 5 - 2020
Về việc “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: Ông Vũ Thế Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng;
Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện LT bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2020 và các Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1991.

Địa chỉ thường trú: Số 013, tổ 3, khu Kim Sơn, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Lộc An, Huyện LT, tỉnh Đ (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2018).

- Bị đơn: Bà Lê Vũ Thanh T, sinh năm: 1982.

Địa chỉ thường trú: M6, khu phố 4, phường TP, thành phố BH, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Đặng Trần Nhật L1, sinh năm 1976 và Bà Lê Thị Bé T1, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền ngày 26/8/2019).

Địa chỉ: 506 đường Lê Duẩn, Tổ 1, khu Phước Thuận, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Huỳnh Thị Kim L2, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số 13 đường Trịnh Văn Dục, tổ 3, khu Kim Sơn, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đ.

2. Ông Lê Văn Lâm E, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Đặng Trần Nhật T2, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: M6, khu phố 4, phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Đặng Trần Nhật L1, sinh năm 1976 và Bà Lê Thị Bé T1, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền ngày 26/8/2019).

4. Văn Phòng công chứng LB.

Địa chỉ: Khu phố Long Đức 1, phường Tam Phước, thành phố BH, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đề ngày 01 tháng 8 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Trần Thị L là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang H trình bày:*

Vào ngày 04/8/2017 bà Lê Vũ Thanh T cho ông Nguyễn Quang H vay số tiền 04 tỷ đồng, có viết giấy vay tiền bằng giấy tay (giấy này bà T đã thu hồi lại cùng thời điểm lập giấy vay tiền ngày 29/5/2018). Theo giấy vay tiền thì hai bên thỏa thuận thời hạn vay tiền là 06 tháng, lãi suất 1,1 %/ tháng. Khi đó để đảm bảo cho khoản vay thì bà T yêu cầu ông H phải ký hợp đồng ủy quyền số 3438 ngày 04/8/2017 tại Văn phòng công chứng LB. Ông H đã nhận đủ 04 tỷ đồng và thanh toán đầy đủ tiền lãi hàng tháng cho bà T.

Đến tháng 5/2018 ông H hỏi vay thêm của bà T số tiền 03 tỷ đồng, bà T yêu cầu phải hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 106,9 m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại khu Phước Thuận, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đồng Nai, đồng thời phải làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ngày 29/5/2018 tại Văn phòng công chứng LB, ông H và bà T ký hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4343. Cũng trong ngày 29/5/2018 tại văn phòng công chứng LB thì ông H có lập giấy vay tiền của bà T với số tiền 07 tỷ đồng. Số tiền này là gộp chung của 02 lần vay (04 tỷ đồng vay ngày 04/8/2017

và 03 tỷ đồng vay ngày 29/5/2018), giấy vay tiền này có ông Đồng Mạnh T3 ký làm chứng. Hiện nay bản chính giấy vay tiền bà T đang giữ.

Ngày 23/6/2019 bà T lại yêu cầu ông H đến Văn phòng công chứng LB ký Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2018. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/6/2018 thì giá chuyển nhượng là 07 tỷ đồng và phương thức thanh toán là bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng được ký và công chứng. Tuy nhiên ông H xác định vào ngày 23/6/2018 thì ông H không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà T. Thực tế việc ghi số tiền 7 tỷ đồng này chỉ nhằm mục đích thể hiện rõ số tiền mà ông H đã vay của bà T vào ngày 04/8/2017 và ngày 29/5/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền ngày 04/8/2017 ông H có trả lãi cho bà T được 05 lần, cụ thể ngày 07/11/2017, 06/12/2017, 13/3/2018, 16/4/2018, 16/5/2018 mỗi lần là 44.000.000 đồng, tổng cộng là 220.000.000 đồng. Sau ngày 29/5/2018 do hai bên đang thương lượng thỏa thuận để trả tiền nên ông H không thanh toán thêm cho bà T thêm bất cứ khoản tiền lãi nào.

Hiện nay ông H vẫn còn nợ bà T khoản tiền gốc là 07 tỷ đồng. Theo giấy vay tiền ngày 29/5/2018 thì thời hạn vay là 12 tháng, để bảo đảm cho khoản vay thì phía ông H không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà theo yêu cầu của bà T là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2018 là để đảm bảo cho khoản nợ vay giữa ông H và bà T.

Thực tế căn nhà và phần đất ông Nguyễn Quang H đang tranh chấp với bà Lê Vũ Thanh T là của bà Huỳnh Thị Kim L2 do ông H đại diện đứng tên. Phần đất và căn nhà nêu trên không phải là của ông H, nên việc ông H chuyển nhượng phần đất và căn nhà nêu trên không có sự đồng ý của bà L2 là trái quy định pháp luật.

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T công chứng ngày 23/6/2018.

- + Ông H đồng ý thanh toán cho bà Lê Vũ Thanh T số tiền gốc 7.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền trước đây của bị đơn bà Lê Vũ Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trần Nhật T2 trình bày:

Ngày 04/8/2017 giữa ông H và bà T có ký hợp đồng vay tài sản có biện pháp bảo đảm theo đó bà T cho ông H vay số tiền 04 tỷ đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận nhưng không vượt quá lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định. Về mục đích vay là để ông H thanh toán tiền nợ Ngân

hàng. Để bảo đảm cho khoản vay ông H đã thế chấp cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 532665 đối với diện tích đất 106,9 m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại khu Phước Thuận, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm ký hợp đồng vay thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông H đang thế chấp tại Ngân hàng nên ngày 04/8/2017 ông H đã làm giấy ủy quyền cho bà T thay mặt và nhân danh ông H đến Ngân hàng để thanh toán số tiền vay mà ông H đang nợ Ngân hàng là 04 tỷ đồng và bà T lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau 06 tháng, ông H đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ 04 tỷ đồng cho bà T nên hai bên đã ký hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền vào ngày 29/5/2018 xem như việc vay nợ giữa ông H và bà T đã chấm dứt.

Ngày 29/5/2018 giữa ông H và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4343 tại văn phòng công chứng LB. Mục đích ký hợp đồng là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 07 tỷ đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng ông H đã giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T quản lý. Cũng trong ngày 29/5/2018 bà T đã cho ông H thuê lại căn nhà đã chuyển nhượng tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 71, thời hạn thuê là 12 tháng, giá thuê mỗi tháng là 10.000.000 đồng, ông H đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho bà T là 120.000.000 đồng vào ngày 29/5/2018. Sau khi ký hợp đồng ngày 29/5/2018 bà T làm thủ tục để được chuyển quyền theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh LT nhưng không được do thiếu bản vẽ. Do theo quy định thời hạn công chứng hợp đồng chỉ có giá trị trong 01 tháng nên sau đó bà T và ông H đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/5/2018 để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/6/2018.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Bé T1, ông Đặng Trần Nhật L1 là người đại diện theo ủy quyền hiện nay của bị đơn bà Lê Vũ Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trần Nhật T2 trình bày:

Giữa bà Lê Vũ Thanh T và ông Nguyễn Quang H hoàn toàn không có việc vay tiền vào ngày 29/5/2018. Chứng cứ do phía nguyên đơn ông H cung cấp là giấy vay tiền ngày 29/5/2018 (bản photo) có chữ ký của ông H và người làm chứng ông Đồng Mạnh T3 không có giá trị chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 23/6/2018 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Mục đích bà T ký hợp đồng là để nhận chuyển nhượng phần đất và nhà. Bà T đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông H là 07 tỷ đồng (trong đó 4 tỷ đồng là tiền ông H vay của bà T ngày 04/8/2017 nhưng không trả được và 03 tỷ đồng giao ngày

29/5/2018). Tại trang 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/5/2018 thì ông H cũng đã ký nhận là đã nhận đủ số tiền 07 tỷ đồng. Mặt khác sau khi chuyển nhượng ông H đã bàn giao đất và nhà cho bà T và ông H còn ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để thuê lại phần đất và nhà trên của bà T với giá 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng. Ông H đã thanh toán xong tiền thuê là 120.000.000 đồng cho bà T.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng LB công chứng ngày 23/6/2018 và nguyên đơn sẽ trả cho bà T số tiền 7 tỷ đồng và lãi suất theo quy định thì bà T không đồng ý, bởi vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông H là đúng quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Trong các lời khai trước đây ông Võ Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền cũ của bà Lê Vũ Thanh T và ông Đặng Trần Nhật T2 có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T; yêu cầu ông H bồi thường số tiền 20.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/6/2019 đến ngày Tòa án xét xử. Tuy nhiên ông N không thông báo lại cho bị đơn để nộp đơn phản tố và đóng tạm ứng án phí. Do đó tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Lê Vũ Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trần Nhật T2 chỉ yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời để bà T thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà T, ông T2 không còn yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L2 trong bản tự khai ngày 28/12/2018 trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Quang H, chồng bà là ông Nguyễn Hồng V đã chết năm 2003. Về nguồn gốc phần đất diện tích là 106 m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tại khu Phước Thuận, thị trấn LT là do bà mua lại của ông Nguyễn Văn D vào năm 2011. Do bà lớn tuổi nên bà đã để cho ông H là con trai bà đứng tên và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012.

Đối với việc vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T thì bà không biết. Bà xác định phần đất tại thửa số 42, tờ bản đồ số 71 tại khu Phước Thuận, thị trấn LT là của bà chứ không phải của ông H. Bà chỉ nhờ ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T mà không được sự đồng ý của bà là vi phạm pháp luật. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 29/5/2018 và ngày 23/6/2018.

Đối với số tiền ông H vay của bà T thì ông H tự trả cho bà T, bà không có trách nhiệm gì bởi vì bà hoàn toàn không biết việc ông H vay tiền của bà T và bà cũng không sử dụng phần tiền nào trong số tiền ông H đã vay.

Vì lý do bận công việc cá nhân nên bà L2 đề nghị Tòa án nhân dân Huyện LT giải quyết vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Lâm E trong bản tự khai ngày 26/3/2019 trình bày:*

Vào ngày 01/01/2015 ông có ký với ông Nguyễn Quang H hợp đồng thuê đất bằng giấy tay đối với diện tích 106 m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tại khu Phước Thuận, thị trấn LT với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2021. Sau khi ký hợp đồng thuê đất với ông H thì ông đã nhận mặt bằng và quản lý cho đến nay theo như hợp đồng thuê đất và thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho ông H.

Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định bên nào là chủ sở hữu đất tranh chấp thì ông sẽ trực tiếp liên hệ với chủ sở hữu hợp pháp để tiếp tục thuê hoặc thanh lý hợp đồng theo quy định pháp luật.

Vì lý do bận công việc cá nhân nên ông Em đề nghị Tòa án nhân dân Huyện LT giải quyết vắng mặt ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LB trình bày:*

Căn cứ theo yêu cầu của ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T ngày 23/6/2018 Văn phòng công chứng LB, tỉnh Đồng Nai có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng: 4851, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng LB xác định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là đúng quy trình, đúng trình tự theo quy định pháp luật.

Ngày 18/8/2019 Văn phòng công chứng LB có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Đồng Mạnh T3 trình bày:*

Ông và ông Nguyễn Quang H có mối quan hệ làm ăn từ trước. Khoảng giữa năm 2017 ông H có gặp ông và nói là hiện tại đang nợ quỹ tín dụng LT số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) mà hiện nay không có tiền trả. Ông H có nhờ ông giới thiệu người để vay số tiền khoảng 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Do trước đó ông có biết bà T là người có cho vay tiền, nên ông có điện T2 cho bà T và nói bà T cho ông H vay số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Sau đó bà T yêu cầu phải công chứng ủy quyền thửa đất và căn nhà của ông H thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tại khu Phước Thuận, thị trấn LT

cho bà T thì bà T mới đồng ý cho vay tiền. Sau khi trao đổi lại với ông H thì ông H đồng ý và ông H đã đến Văn phòng công chứng LB ký ủy quyền theo yêu cầu của bà T vào ngày 04/8/2017 và ông H đã nhận số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Tại Văn phòng công chứng LB thì ông có chứng kiến thỏa thuận miệng giữa bà T và ông H về thời hạn vay là 12 tháng và đóng lãi hàng tháng, mức lãi suất thì ông không biết. Nếu trong 03 tháng ông H không đóng lãi thì bà T có quyền bán nhà để thu hồi vốn.

Sau đó khoảng tháng 05/2018 ông H có đến gặp ông để nhờ nói với chị T cho mượn thêm 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Bà T đồng ý cho ông H vay với điều kiện anh H phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng ông H không trả được tiền vay thì căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà T.

Ngày 29/5/2018 ông cùng với ông H, bà T đến Văn phòng công chứng LB để hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 và ông H với bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cũng tại phòng công chứng LB bà T yêu cầu ông H viết giấy vay tiền với số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), số tiền này là gộp chung số tiền vay 4.000.000.000 đồng vay ngày 04/8/2017 và 3.000.000.000 đồng vay ngày 29/5/2018, ông có ký người làm chứng trong giấy vay tiền và bà T là người giữ giấy vay tiền bản chính. Sau đó thì ông không gặp lại ông H và bà T lần nào nữa.

Ông xác định mục đích ông H và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo số tiền bà T cho ông H vay chứ thực tế đây không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự. Bởi nếu chuyển nhượng thực sự thì không ai lại ghi giá chuyển nhượng lớn như vậy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện LT đã căn cứ Điều 119, 398, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Luật thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết 326/2016/QBTVQH14 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đối với bị đơn bà Lê Vũ Thanh T.

2. Tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐBPCKTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân Huyện LT.

Ông Nguyễn Quang H được quyền nhận lại số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) tiền bảo đảm đã nộp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đông Đồng Nai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Ông H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 47.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 006576 ngày 02/8/2018 của chi cục thi hành án dân sự Huyện LT. Hoàn trả cho ông H 46.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn dư.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Ông Nguyễn Quang H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 46.241.119 đồng (Đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 09/10/2019 nguyên đơn ông Nguyễn Quang H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Kháng nghị: Ngày 11/10/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT có kháng nghị số: 261/QĐ/KNPT-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện LT. Đề nghị phúc thẩm vụ án theo hướng cải sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 42 - tờ bản đồ 71 thị trấn LT - Huyện LT - Đồng Nai giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T ký ngày 23/6/2018 là vô hiệu.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được công khai tại phiên tòa. Tóm

lại, xác định cấp sơ thẩm xác định đầy đủ tư cách đương sự nên đề nghị rút một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT về việc cho rằng bản án sơ thẩm không đưa chị Thông Xuân N, anh Lê Xuân L, chị Đoàn Thị Ngọc T, cháu Lê Thanh H, cháu Lê Thanh H, cháu Lê Ngọc T vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng; về nội dung tranh chấp đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Quang H làm đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT có kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L2, ông Lê Văn Lâm E, Văn phòng công chứng LB tại cấp sơ thẩm có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại cấp phúc thẩm đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ theo quy định Tòa án vẫn tiến hành việc xét xử.

[2] Về nội dung:

Ngày 23/6/2018 ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4851, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LB. Theo nội dung hợp đồng thể hiện ông H chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 106,9m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại khu Phước Thuận, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng và các bên đều thống nhất với nội dung của hợp đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H cho rằng ông có vay của bà T số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) và bà T yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin đảm bảo cho việc vay tiền chứ mục đích không phải là ông chuyển nhượng đất và nhà cho bà T. Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông và bà T được Văn phòng công chứng LB công chứng ngày 23/6/2018 bởi vì đây là hợp đồng giả tạo. Ông đồng ý thanh toán cho bà T số tiền gốc 7.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 29/5/2018 đến ngày xét xử. Chứng cứ ông H cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình là bản photo giấy vay tiền bằng giấy tay ghi ngày 29/5/2018 (bút lục số 59).

Bị đơn bà Lê Vũ Thanh T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký ngày 23/6/2018 giữa ông H và bà là đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện, mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để chuyển nhượng phần đất và nhà diện tích 106,9m² thuộc thửa 42 - tờ bản đồ số 71 thị trấn LT – Huyện LT - tỉnh Đồng Nai chứ không phải là để bảo đảm cho khoản vay 7.000.000.000 đồng như lời trình bày của ông H. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Nhận thấy:

Ngày 29/5/2018 giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng LB chứng nhận, số công chứng 4343, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng thì ông H đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất diện tích 106,9m² thuộc thửa 42 - tờ bản đồ số 71 thị trấn LT - Huyện LT - tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt sau khi hợp đồng được ký và công chứng. Tại trang 3 của hợp đồng nêu trên thì ông H có ghi là đã nhận đủ 7 tỷ đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì cũng trong ngày 29/5/2018 giữa bà T và ông H có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bút lục 187 – 188). Theo nội dung hợp đồng thì bà T cho ông H thuê thửa đất số 42 - tờ bản đồ 71 tại thị trấn LT với thời hạn 01 năm từ ngày 29/5/2018 đến ngày 01/6/2019, giá thuê là 10.000.000 đồng 01 tháng và ông H đã trả đủ tiền cho bà T với số tiền 120.000.000 đồng.

Ngày 23/6/2018 tại Văn phòng công chứng LB ông H và bà T ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/5/2018 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2018. Về các nội dung của hợp đồng thì giữ nguyên theo như hợp đồng ký ngày 29/5/2018. Về lý do ký lại hợp đồng thì ông H trình bày do thời điểm đó ông đang vay tiền của bà T nên bà T yêu cầu như thế nào thì ông phải làm theo. Còn bà T trình bày do thời điểm ký hợp đồng ngày 29/5/2018 thì phần đất và nhà của ông H chưa có bản vẽ mới mà thời hạn đăng ký đất theo quy định của Luật đất đai chỉ 30 ngày. Do đến ngày 23/6/2018 vẫn chưa có bản vẽ nên hai bên mới thỏa thuận hủy hợp đồng cũ và ký lại hợp đồng mới.

Đánh giá về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T:

+ Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản và được Văn phòng công chứng LB chứng nhận vào ngày 23/6/2018, số công chứng: 4851, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Hình thức của hợp đồng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 119 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó về hình thức của hợp đồng là đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung của của hợp đồng: Căn cứ các nội dung trong hợp đồng, đối chiếu với các quy định của pháp luật thì các nội dung được ghi hợp đồng đã tuân thủ đúng các quy định về nội dung của hợp đồng theo quy định tại Điều 398 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Về thửa đất chuyển nhượng: Vào thời điểm ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì phần đất diện tích 106,9m² thuộc thửa 42 - tờ bản đồ số 71 thị trấn LT - Huyện LT - tỉnh Đồng Nai đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Quang H, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

+ Về việc chuyển giao quyền sử dụng đất: Ngày 29/5/2018 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông H và bà T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó bà T cho ông H thuê lại chính phần đất và nhà mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông H. Ông H thừa nhận có ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và ông H đã thanh toán tiền thuê một lần vào ngày 29/5/2018 với số tiền 120.000.000 đồng. Dựa trên cơ sở chứng cứ bà T ký hợp đồng cho ông H thuê lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà T thể hiện việc ông H đã chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T.

Nguyên đơn ông H cho rằng mục đích ông ký hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận các nội dung trong hợp đồng là để nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 7.000.000.000 đồng mà ông vay của bà T, ông không chuyển nhượng phần đất và nhà cho bà T. Chứng cứ ông H cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình là 01 bản photo giấy vay tiền bằng giấy tay ghi ngày 29/5/2018 có chữ ký của người vay tiền là anh Nguyễn Quang H và người làm chứng là ông Đồng Mạnh T3 (bút lục số 59). Để đảm bảo khách quan, đánh giá đúng giá trị pháp lý chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, nên ngày 06/5/2019 Tòa án có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 141/2019/QĐ-CCTLCC yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp bản chính giấy vay tiền ngày 29/5/2018 giữa ông Nguyễn Quang H với bà Lê Vũ Thanh T, nhưng ngày 21/5/2019 bà Trần Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến là không cung cấp được, lý do là bản chính giấy vay tiền này bà Lê Vũ Thanh T là người giữ. Ngày 23/5/2019 Tòa án có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 174/2019/QĐ-CCTLCC yêu cầu phía bị đơn bà Lê Vũ Thanh T cung cấp bản chính giấy vay

tiền ngày 29/5/2018 giữa ông Nguyễn Quang H với bà Lê Vũ Thanh T, ngày 28/5/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trả lời xác định giữa bà T và ông H không xác lập giấy vay tiền nào vào ngày 29/5/2018 và cũng không thừa nhận giấy vay tiền ngày 29/5/2018 do phía nguyên đơn cung cấp. Do đó, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp là bản photo giấy vay tiền ngày 29/5/2018 chỉ có chữ ký của anh Nguyễn Quang H và của người làm chứng ông Đồng Mạnh T3 thì không phải là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và lời khai của người làm chứng ông Đồng Mạnh T3 “Ông là người trực tiếp giới thiệu cho ông H vay tiền của bà T và ông cũng chính là người ký làm chứng trong hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 04/8/2017 và giấy vay tiền ngày 29/5/2018. Ông xác định việc giữa ông H và bà T chỉ có mối quan hệ vay tài sản còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/6/2018 chỉ nhằm mục đích để bảo đảm cho việc trả nợ, chứ thực tế mục đích của hai bên không phải là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, lời khai của ông T3 không được bị đơn thừa nhận, ông T3 cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để xác định lời làm chứng của mình là đảm bảo khách quan, đúng sự thật, nên lời khai của ông T3 không có cơ sở và không phải là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét theo quy định tại Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài việc nguyên đơn ông H trình bày như trên, đã được xem xét đánh giá thì đại diện theo ủy quyền của ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L2 (Mẹ ông H) còn trình bày “Về nguồn gốc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 42 - tờ bản đồ số 71 thị trấn LT- Huyện LT không phải của ông H, mà của bà Lê, bà Lê có lập thỏa thuận nhờ ông H đứng tên dùm, nên việc ông H chuyển nhượng phần đất và căn nhà không có sự đồng ý của bà Lê là trái quy định pháp luật”. Chứng minh cho lời trình bày này, nguyên đơn cung cấp 01 giấy thỏa thuận về quyền sở hữu quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L2 với ông Nguyễn Quang H. Đánh giá về lời trình bày của đại diện nguyên đơn, của bà Lê và giấy thỏa thuận về quyền sở hữu quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L2 với ông Nguyễn Quang H là không có cơ sở, vì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 532665 ngày 01/8/2012 thì phần đất và tài sản trên phần đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Quang H, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh nhà đất mà ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T là của bà L2, giấy thỏa thuận về quyền sở hữu quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L2 với ông Nguyễn Quang H nguyên đơn cung cấp không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thời điểm ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T không có tranh chấp.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T là hợp đồng được giao kết đúng quy định của pháp luật, không bị vô hiệu nên được thừa nhận.

Đánh giá thêm về giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 7.000.000.000 đồng (Hợp đồng ký ngày 23/6/2018) và giá trị thực tế khi giải quyết tranh chấp là 7.819.500.000 đồng (Theo chứng thư thẩm định giá số: 129/CT-THM ngày 26/02/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới) là không có sự chênh lệch lớn, thể hiện giá trị chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp, cho nên ý kiến của nguyên đơn cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm để che dấu hợp đồng vay tài sản là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2018 giữa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Vũ Thanh T là không có căn cứ, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có sự phân tích, đánh giá và áp dụng đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT:

Đối với nội dung kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm không đưa chi Thông Xuân N, anh Lê Xuân L, chị Đoàn Thị Ngọc T, cháu Lê Thanh H, cháu Lê Thanh H, cháu Lê Ngọc T vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến là Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ tư cách đương sự nên rút phần kháng nghị về nội dung này.

Đối với nội dung kháng nghị cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 42, tờ bản đồ 71, thị trấn LT, Huyện LT, tỉnh Đồng Nai, giữa ông Nguyễn Quang H với bà Lê Vũ Thanh T ký ngày 23/6/2018 là vô hiệu. Nội dung này đã được phân tích, đánh giá ở phần xét kháng cáo của nguyên đơn và xác định hợp đồng không bị vô hiệu, nên không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên cần giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐBPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân Huyện LT.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định tại khoản Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Quang H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[8] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về đề nghị rút phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT về nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách đương sự là phù hợp, nên chấp nhận. Về nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không phù hợp, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H.

Chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách đương sự. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT về nội dung cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn các Điều 119, 398, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đối với bị đơn bà Lê Vũ Thanh T.

2. Tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐBPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân Huyện LT.

Ông Nguyễn Quang H được quyền nhận lại số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) tiền bảo đảm đã nộp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đông Đồng Nai.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Ông Nguyễn Quang H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 46.241.119 đồng (Đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Quang H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 47.000.000 đồng và 300.000 đồng ông H đã nộp (Theo biên lai thu số 006576 ngày 02/8/2018, số 0002622 ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện LT). Hoàn trả cho ông H 46.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Huyện LT;
- Viện kiểm sát nhân dân Huyện LT;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự Huyện LT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa chuyên trách, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương