

Bản án số: 424/2022/DS-PT

Ngày: 27- 7 -2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/7/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/DSPT ngày 17/3/2021 về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 (và Quyết
định sửa chữa bổ sung số 03/2021/QĐ-SCBSBA ngày 19/02/2021) của Tòa án
nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2567/QĐXXPT-DS ngày 29/6/2022,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Trung T1, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: X Thiên Hộ Dương, khu phố x, Phường x, thị xã Kiến T, tỉnh Long
An.

Địa chỉ liên hệ: x đường số x, Khu dân cư Phong P, ấp x, xã Phong Phú,
huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T1: Ông Bùi Vũ D, sinh năm
xxxx (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018). (Có mặt)

Địa chỉ: xx/xx Phạm Văn Hai, Phường x, quận Tân B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

2. Ông Liên Tân T2, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: xxx Bình Đông, Phường x, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tuấn K1, sinh năm xxxx (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2019). (Có mặt)

Địa chỉ: ấp x, Long Cang, Cần Đức, Long An.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm xxxx;

2. Bà Lê Ngọc Q, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: xx Phạm Hùng, Phường x, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Danh K2, sinh năm xxxx. (Có mặt)

Địa chỉ: xx Trần Hưng Đạo, Phường x, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (các Văn bản ủy quyền cùng ngày 09/7/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: xxx đường Ba Tháng Hai, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Cao Đăng N, sinh năm xxxx (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019). (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: xxx đường 29, phường x, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngô Thị Ngọc T4, sinh năm xxxx.

Thường trú: xx Nguyễn Văn Công, Phường x, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: xx Thiên Hộ Dương, khu phố x, Phường x, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Trung T1, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: xx Thiên Hộ Dương, khu phố x, Phường x, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: xx đường số 5, Khu dân cư Phong Phú, ấp x, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019).

3. Bà Huỳnh Ngọc T5, sinh năm 1996.

Địa chỉ: xxx Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Liên Tân T2, sinh năm xxxx (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018).

Địa chỉ: xxx Bình Đông, Phường xx, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc T6, sinh năm: xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: xxx Phạm Hùng, Phường x, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Yên T7, sinh năm: xxxx.

Địa chỉ: xx lầu x Bùi Hữu Nghĩa, Phường x, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2018 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Trung T1 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Bùi Vũ D trình bày:

Ngày 14/11/2017, vợ chồng ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q để chuyển nhượng phần diện tích nhà và đất 42 m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ 83, tại địa chỉ số xx Phạm Hùng, Phường x, Quận 8 thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q và phần diện tích đất liền kề là 78,20 m², tổng giá trị hợp đồng là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ) đồng, với phương thức T5toán chia làm 5 đợt:

Đợt 1: Ngày 06/11/2017 ông T1, bà T4 đặt cọc cho ông T3, bà Q số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Đợt 2: Ngày 14/11/2017 T5toán số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng, theo vi bằng lập ngày 14/11/2017.

Đợt 3: Ngày 01/01/2018 ông T1, bà T4 chịu trách nhiệm T5toán số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng do ông T3, bà Q nợ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai.

Đợt 4: Ngày 01/3/2018 T5toán số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và đồng thời ông T3, bà Q sẽ bàn giao đủ diện tích đất.

Đợt 5: Ngày 30/4/2018 T5toán số tiền còn lại 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 giữa hai bên thì trong vòng 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, ông T3 bà Q có trách nhiệm T2 hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1, bà T4. Trường hợp quá thời hạn mà chưa hoàn tất thủ tục thì khi ông T1, bà T4 có yêu cầu thì ông T3, bà Q phải có trách nhiệm hoán đổi phần diện tích đất trên sang lô đất có diện tích 89,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q.

Thực hiện hợp đồng ông T1, bà T4 đã T5toán cho ông T3, bà Q số tiền 4.000.000.000 đồng. Ngày 01/3/2018 ông T3, bà Q đã bàn giao nhà và đất cho ông T1, bà T4. Tuy nhiên do ông T3, bà Q chưa tìm được chỗ ở nên đã thuê lại một phần nhà và một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ 83, tại địa chỉ:xx Phạm

Hùng, Phường x, Quận 8, diện tích 120,2m² của ông T1, bà T4, theo hợp đồng cho thuê nhà đất ngày 01/3/2018. Thời hạn thuê từ ngày 01/3/2018 đến ngày 31/12/2018. Thực tế ông T3, bà Q ở đến tháng 8/2018 thì trả lại nhà đất cho ông T1, bà T4.

Ngày 23/10/2019 ông T1, bà T4 T5toán tiếp cho ông T3, bà Q 2.000.000.000 đồng, như vậy ông T3, bà Q đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng biết được ông T3, bà Q lại ký hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 02 năm 2018 cho ông Liên Tân T2 có nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T4. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ông T1 khởi kiện ông T3, bà Q yêu cầu:

- Công nhận căn nhà và đất diện tích 42m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T1, bà Ngô Thị Ngọc T4.

- Xác định quyền sử dụng diện tích đất 78,20m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019, cho ông Lê Trung T1, bà Ngô Thị Ngọc T4.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2018 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Liên Tân T2 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Huỳnh Tuấn Kiệt trình bày:

Ngày 02/4/2018 ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Liên Tân T2 nhà và đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 (Lập bằng giấy tay), diện tích 240m², với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Thời gian thực hiện thủ tục mua bán để chuyển nhượng là 02 tháng kể từ ngày 02/4/2018 đến 02/6/2018 và ông T2 đã giao cho bà Q số tiền đặt cọc 1.360.000.000 đồng, có chữ ký đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà Q.

Ngày 08/4/2018 ông T3, bà Q và ông T2 ký giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất (Lập bằng giấy tay), với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ông T2 đã giao cho ông T3, bà Q 1.200.000.000 đồng, có chữ ký của ông T3 bà Q đã nhận đủ 1.200.000.000 đồng.

Ngày 26/5/2018 ông T3, bà Q và ông T2 ký tiếp giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất (Lập bằng giấy tay), diện tích 240,5m², thửa số 18, tờ bản đồ số xx, Phường x, Quận 8, với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Ông T2 đã giao cho ông T3, bà Q 4.440.000.000 đồng. Tổng cộng ông T3, bà Q đã nhận là 7.000.000.000 đồng và chữ ký đã nhận đủ số tiền của ông T3, bà Q.

Ngày 08 tháng 02 năm 2018 ông T3, bà Q lập hợp đồng ủy quyền cho ông Liên Tân T2 với nội dung ủy quyền ông T2 được quyền liên hệ Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Ba Tháng Hai “*Để sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, đóng tiền, T5toán nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, T5lý các hợp đồng vay tiền, T5lý hợp đồng thế chấp. Nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận chủ quyền và hồ sơ giải chấp Ngân hàng. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế, ký tên tất cả các tờ khai thuế, lệ phí, nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền, quản lý, trông coi, cho thuê, xin phép và xây dựng, nghiệm thu đăng ký sở hữu công trình, trước và sau xây dựng thì được quyền thế chấp. Nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, góp vốn, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho khai và nộp thuế sửa đổi bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 83, địa chỉ: xx Phạm Hùng, Phường x, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q*”. Ông T2 có liên hệ với Ngân hàng để thực hiện theo nội dung ủy quyền nhưng Ngân hàng không đồng ý và các bên không thỏa thuận được. Nay ông T2 khởi kiện ông T3, bà Q yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường x, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018.

- Hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường x, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018.

- Hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường x, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018 và đồng thời buộc ông T3, bà Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T3, bà Q yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q, thì ông T2 đồng ý và không ý kiến gì khác.

Riêng hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 giữa ông T2 và ông T3, bà Q, thì không liên quan đến việc chuyển nhượng mua bán nhà và đất nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông T2 đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Lưu Danh K trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung T1: Ông T3, bà Q thống nhất và thừa nhận đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 đồng và đã bàn giao toàn bộ nhà và đất cho ông T1, bà T4.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Liên Tân T2:

Vào tháng 11/201 bà Q vay của ông T2, số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% ngày, có lập giấy vay nợ và ông T2 giữ giấy vay nợ.

Ngày 08/02/2018 ông T3, bà Q vay của ông T2 số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% tháng, theo hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngu.

Tháng 3/2018 bà Q vay của ông T2 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất 4% ngày có lập giấy vay nợ và ông T2 giữ giấy vay nợ.

Tháng 4/2018 bà Q vay của ông T2 số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, lãi suất 7.200.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T2 giữ giấy vay nợ.

Tháng 5/2018 bà Q vay của ông T2 số tiền 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 6.800.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T2 giữ giấy vay nợ.

Như vậy bà Q vay của ông T2 tổng cộng 2.850.000.000 đồng và bà Q đã T5toán được số tiền lãi 1.928.000.000 đồng.

Ngày 08/2/2018, ông T3, bà Q ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngu, với nội dung như ông T2 trình bày trên.

Ngày 02/6/2018 ông T3, bà Qúi và ông T2 ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn đối với hợp đồng ủy quyền ngày 08/2/2018.

Cùng ngày 02/6/2018 ông T3, bà Q ký tiếp hợp đồng ủy quyền cho ông T2 cũng giống với nội dung ủy quyền trước đó vào ngày 08/2/2018.

Từ nội dung trên, ông T3, bà Q đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 02/4/2018 (Lập bằng giấy tay), hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/4/2018 (Lập bằng giấy tay), hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/5/2018 (Lập bằng giấy tay) đối với nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 giữa ông bà với ông T2, vì các giao dịch trên là giao dịch vay mượn tiền không phải giao dịch mua bán nhà và đất.

Đối với yêu cầu của ông T2 về số tiền 7.000.000.000 đồng, ông T3, bà Q không đồng ý, vì chỉ còn nợ ông T2 số tiền 922.000.000 đồng. Cụ thể: vốn 2.850.000.000 đồng trừ số tiền lãi 1.928.000.000 đồng còn lại 922.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày ngày 08/11/2019 bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngu, giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai trình bày: Ngày 16/10/2017 ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q ký hợp đồng vay và thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83 tại địa chỉ xxx Phạm Hùng, Phường 4, Quận 8.

Khách hàng đã hoàn tất nghĩa vụ cho Ngân hàng đối với hợp đồng T1 dụng số 1170/2017/10353510/HĐTD ngày 16/10/2017. Do đó Ngân hàng không ý kiến và không liên quan đến tài sản đang tranh chấp tại vụ án.

Bà Ngô Thị Ngọc T4 xin vắng mặt và thống nhất với ý kiến của ông T1.

Bà Huỳnh Ngọc T5 xin vắng mặt và thống nhất với ý kiến của ông T2 .

Người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Thủy trình bày:

Ông Thủy chứng kiến việc thỏa thuận mua một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ xxx Phạm Hùng, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q và ông Lê Trung T1, bà Ngô Thị Ngọc T4, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019. Ngày 03/5/2018 ông T1, bà T4 đã T5toán số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông T3, bà Q.

Đến 23/10/2019 ông T1, bà T4 T5toán tiếp cho ông T3, bà Quý số tiền 2.000.000.000 đồng. Như vậy ông T1, bà T4 đã hoàn tất nghĩa vụ T5toán và ông T3, bà Q đã bàn giao toàn bộ căn nhà và đất cho ông T1, bà T4 được toàn quyền sử dụng.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Yến Tuyết trình bày:

Các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 02/4/2018, giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/4/2018, giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/5/2018 đối với nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q là do bà Tuyết viết. Các bên cùng ký tên, lăn tay, riêng việc giao nhận tiền giữa hai bên thì bà Tuyết có chứng kiến còn cụ thể số tiền bao nhiêu thì bà Tuyết không biết.

Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 (kèm Quyết định sửa chữa bổ sung số 03/2021/QĐ-SCBSBA ngày 19/02/2021) của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày 01/01/2017.

Tuyên xử: Vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Ngô Thị Ngọc T4, bà Huỳnh Ngọc Thanh, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai và người làm chứng bà Nguyễn Thị Yến T5.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4.

Công nhận căn nhà và đất diện tích 42m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số xxx Phạm Hùng, Phường x, Quận 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo

bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4.

Xác định ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 được toàn quyền sở hữu diện tích đất 78,20m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019.

Ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với việc xin công nhận quyền sở hữu nhà và đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Liên Tân T2 và bà Huỳnh Ngọc T6.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q.

Hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q.

Hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8 (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018, giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q.

Buộc ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng cho ông Liên Tân T2 và bà Huỳnh Ngọc T6. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Liên Tân T2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, giữa ông Liên Tân T2 và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Liên Tân T2 được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp vào tài khoản phong tỏa số 17022684032266 của Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 925-925 (ABCD) Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh. Theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng cho ông Lê Trung T1 đã nộp theo biên lai thu số 0018183 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Liên Tân T2 và bà Huỳnh Ngọc T5 không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 60.600.000 (Sáu mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng cho ông Liên Tân T2 đã nộp theo biên lai thu số 0014888 ngày 21/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Liên Tân T2 chịu án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, đối với yêu cầu phản tố ông T3, bà Q được chấp nhận, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí số tiền 300.000 đồng, đối với yêu cầu ông T1, bà T4 được chấp nhận, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí số tiền 115.000.000 (Một trăm mười lăm triệu) đồng, đối với yêu cầu của ông T2, bà T5 được chấp nhận, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q đã nộp theo biên lai thu số 0012438 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận x.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, về thủ tục thi hành án.

- Ngày 05/02/2021, nguyên đơn ông Liên Tân T2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 và duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận x cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ, lý do:

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa khách quan, chưa xem xét toàn bộ vụ việc và không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên và bị đơn vào các ngày 02/4/2018, ngày 08/4/2018 và ngày 26/5/2018 đồng thời ông T2 đã giao và ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q đã ký nhận số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng. Tuy nhiên Tòa án nhân dân Quận x không xem xét yêu cầu khởi kiện này, bản án xét xử không toàn diện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2.

Ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 chỉ T5 toán 6.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q đã được Tòa án Quận x

công nhận căn nhà, đất diện tích 42m² và diện tích đất 78,20m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83. Điều này thể hiện sự không vô tư khách quan trong xét xử.

- Ngày 08/02/2021, bị đơn là bà Lê Ngọc Q và ông Nguyễn Anh T3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bỏ toàn bộ bản án sơ thẩm, xác định lại số tiền mà bị đơn nợ ông Liên Tân T2 tổng cộng là 4.360.000.000 đồng. Yêu cầu xác định lại vị trí diện tích đất mà ông T3, bà Q bán cho ông Lê Trung T1 vì phần đất bán cho ông Lê Trung T1 không phải là phần đất có diện tích trong bản án nêu, lý do:

Quyết định của Hội đồng xét xử sơ thẩm hoàn toàn không thuyết phục do không căn cứ vào tất cả các chứng cứ khách quan trong vụ án, cụ thể: Trong vụ án, đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn đã cung cấp rất nhiều giấy tờ thể hiện rõ ràng việc bị đơn chỉ ký kết hợp đồng vay tiền với ông Liên Tân T2, thể hiện ông T2 bắt các bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên với giá lúc thì 3.000.000.000 đồng, lúc thì 5.000.000.000 đồng, lúc thì 7.000.000.000 đồng. Tại kết luận giám định các file ghi âm mà ông Khánh đã cung cấp, có rất rõ nội dung ông T2 cộng lãi gốc thành số tiền 4.360.000.000 đồng, nội dung này xác nhận sau khi ông T2 đã nộp đơn khởi kiện. Số tiền này ông T2 đồng ý để các bị đơn T5 toán.

Ông Khánh nhận thấy bà Q bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và không còn đủ tư cách ủy quyền, phía ông T3 đã nộp Đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự. Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thụ lý. Tuy nhiên Tòa án nhân dân Quận 8 vẫn đưa ra xét xử mà không tạm hoãn để đảm bảo tư cách tố tụng của bà Q trong vụ án. Việc này không đảm bảo tuân thủ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn rút kháng cáo đối với phần kháng cáo liên quan đến tranh chấp với ông Lê Trung T1.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, Người kháng cáo rút phần kháng cáo của bị đơn liên quan nội dung tranh chấp với nguyên đơn Lê Trung T1 nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút. Tuy nhiên, cần sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm ở nội dung ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 được quyền tạm sử dụng đối với phần diện tích 78,2m² có ghi chú tại giấy chứng nhận đã bồi thường hoa màu và vật kiến trúc. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Liên Tân T2 và của bị đơn bà Lê Ngọc Q, ông Nguyễn Anh T3 về việc hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan nội dung tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Liên Tân T2, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết lại sơ thẩm.

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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Liên Tân T2 và của bị đơn bà Lê Ngọc Q, ông Nguyễn Anh T3 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ người tham gia tố tụng, việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút lại toàn bộ phần nội dung kháng cáo liên quan đến tranh chấp với nguyên đơn Lê Trung T1, do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này.

[2] Căn cứ tài liệu chứng cứ đã thu thập phù hợp với trình bày thừa nhận của nguyên đơn Lê Trung T1 và bị đơn Nguyễn Anh T3, Lê Ngọc Q, có cơ sở xác định vào ngày 14/11/2017 giữa ông T1 và bị đơn đã ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần diện tích nhà, đất 42 m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ 83, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và phần diện tích đất liền kề là 78,20 m², tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện xong việc T5toán tiền và đã bàn giao nhà đất. Giao dịch của hai bên có vi phạm không tuân thủ quy định về hình thức nhưng do hai bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mỗi bên nên sơ thẩm đã áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực của giao dịch là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn rút kháng cáo đối với nội dung kháng cáo tranh chấp với nguyên đơn Lê Trung T1 về vị trí nhà đất mà bản án sơ thẩm công nhận cho ông T1 không đúng với vị trí nhà đất do hai bên giao dịch chuyển nhượng. Cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này; Tuy nhiên xét thấy: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và bản Phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019 được hai bên là ông T1 cùng bị đơn ông T3 bà Q ký kết thể hiện:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 thể hiện *“vị trí phân chia theo sơ đồ đính kèm số 1 và số 2, được sự xác nhận của hai bên”*.

Tại Phụ lục hợp đồng phần mục 2.2 thể hiện *“thực hiện hợp đồng, ngày 01/3/2018 bên A đã bàn giao nhà đất cho bên B, và bên B đã nhận bàn giao nhà đất và sử dụng cho đến nay”*. Tại mục 3.2 thể hiện *“cụ thể vị trí phân chia được đính kèm theo sơ đồ đính kèm số 1 và số 3, được sự xác nhận của hai bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng này”*.

Theo các “sơ đồ đính kèm” số 1, số 2 và số 3 thể hiện cụ thể vị trí đất chuyển nhượng do cả hai bên cùng ký tên xác nhận, trong đó sơ đồ đính kèm số 3 còn ghi rõ *“Phần 2 + 5 + 6 là phần diện tích ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q chuyển nhượng cho ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4”*. Án sơ thẩm đã

xác định đúng vị trí diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng.

Tuy nhiên, xét việc án sơ thẩm tuyên xác định diện tích nhà và đất 42m² và diện tích đất 78,20m² là không chính xác so với diện tích tại bản vẽ. Bởi lẽ, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017, hai bên mới chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích ghi là “khoảng 42m²” và “khoảng 78,2m²”, sau khi có bản vẽ do Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019, hai bên mới ký Phụ lục hợp đồng xác định cụ thể vị trí và diện tích đất chuyển nhượng là các Phần 2 + 5 + 6 tại bản vẽ, cụ thể tổng cộng diện tích của Phần 2 + 5 + 6 là 121,65m². Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo đúng với nội dung hai bên đã thỏa thuận để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Căn cứ văn bản số 1577/CNQ8-ĐK ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 thể hiện: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 có thể hiện một phần diện tích đất có phần ghi chú “Phần DT đã nhận tiền bồi thường có thông báo về việc chi trả tiền đền bù hoa màu, vật kiến trúc trong khuôn viên xây dựng đường nổi Chánh Hưng rạch sông Xáng Q8 số 4418/TB-UB ngày 13/6/2002 của UBND Quận 8”; Phần diện tích này đã được chi trả đền bù đối với hoa màu và vật kiến trúc trên đất. Do đó đối với diện tích đất hai bên chuyển nhượng có phần thuộc diện tích ghi chú này, khi ông T1 T2 hành làm thủ tục chuyển nhượng và xin cấp quyền sử dụng phải chấp hành theo quy định của nhà nước. Bởi lẽ khi ký hợp đồng, hai bên đều biết và đã thực hiện xong hợp đồng ở điều khoản T5toán và giao nhận tài sản, thậm chí ông T1 cũng đã nhận nhà đất và sau đó đã cho thuê lại tài sản mà ông nhận chuyển nhượng. Hiện nay, giữa ông T1 bà T4 với ông T3 bà Q cũng không tranh chấp đối với phần này nên không đề cập giải quyết lại. Vì vậy chỉ cần bổ sung sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo đúng pháp luật khi thi hành án.

[5] Giai đoạn sơ thẩm, bà Lê Ngọc Q đã có văn bản ủy quyền hợp lệ và việc ủy quyền này là đúng quy định pháp luật. Quá trình giải quyết sơ thẩm và đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, không có văn bản quyết định nào xác định bà Q là người mất năng lực hành vi dân sự. Văn bản ủy quyền của bà Q vẫn còn hiệu lực, do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng sơ thẩm vi phạm tố tụng vì không hoãn phiên tòa để đảm bảo tư cách tố tụng của bà Q, là không có cơ sở pháp luật để chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông Lâm Tấn T2 và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q:

Căn cứ trình bày của các đương sự thể hiện: Ông Lâm Tấn T2 cho rằng các lần bị đơn nhận tiền là tiền chuyển nhượng nhà đất và ông đã T5toán cho bị đơn số tiền tổng cộng là 7 tỷ đồng. Bị đơn lại cho rằng thực chất giao dịch hai bên chỉ là khoản tiền vay tổng cộng là 2.850.000.000 đồng, đã trả lãi 1.928.000.000 đồng. Ông T2 bắt bị đơn ký giấy tờ chuyển nhượng nhiều lần, tại bản ghi âm bị đơn cung cấp, chính ông T2 T1h tổng cộng nợ vốn và lãi là 4.360.000.000 đồng vì đây là nợ vay.

Xét thấy: Tại hồ sơ vụ án, bị đơn cung cấp một “Biên bản giao - nhận tiền” ngày 08/02/2018 nội dung ông T3 bà Q nhận của ông T2 số tiền 350.000.000 đồng, không thể hiện cụ thể nội dung là giao nhận khoản tiền gì, trang sau biên nhận bà Q ký tên xác nhận “*có nhận thêm cọc của em T2 là 485.000.000 đồng*”. Cùng ngày 08/02/2018 giữa ông T2 cùng vợ chồng bị đơn ký “Hợp đồng đặt cọc”, đồng thời cùng ngày 08/02/2018 lập “Vi bằng” ghi nhận ông T2 giao và bị đơn nhận số tiền 350.000.000 đồng. Ông T2 trình bày đây là số tiền vay, không liên quan đến vụ án là có sự mâu thuẫn.

Căn cứ tài liệu do ông T2 cung cấp, thể hiện:

- Tại “Hợp đồng chuyển nhượng” ngày 02/4/2018, hai bên thỏa thuận giá bán 5 tỷ đồng, ông T2 giao cho bị đơn số tiền 1.360.000.000 đồng tiền cọc;

- Tại “Giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất” ngày 08/4/2018, hai bên thỏa thuận giá bán 5 tỷ đồng, ông T2 giao cho bị đơn số tiền 1.200.000.000 đồng tiền cọc;

- Tại “Giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất” ngày 26/5/2018, hai bên thỏa thuận giá bán 7 tỷ đồng, ông T2 trình bày giao tiếp cho bị đơn số tiền 4.440.000.000 đồng nên bị đơn ký nhận tại giấy này đã nhận đủ số tiền 7 tỷ đồng.

Căn cứ Kết luận giám định số 1437/C09B ngày 12/3/2020, các dãy số ngày tháng năm tại các mẫu vật là tài liệu trên bị sửa chữa, thậm chí tại “Hợp đồng chuyển nhượng” ghi ngày 02/4/2018, qua giám định thì số nguyên thủy ghi là ngày “2.4.2019”.

Tại tài liệu là bản ghi âm do bị đơn cung cấp có thể hiện nội dung lời nói của ông T2 về số tiền giao dịch giữa hai bên không khớp với tổng số tiền theo các tài liệu do ông T2 cung cấp nêu trên. Việc mua bán nhà đất nhưng nhiều lần ký giao dịch cọc, giá mua bán cũng thay đổi (Đơn khởi kiện ông T2 ghi giá bán là 10.500.000.000 đồng, các hợp đồng lúc là 3 tỷ, lúc là 5 tỷ, lúc là 7 tỷ đồng), giấy tờ mua bán bị sửa chữa, thay đổi ngày tháng năm là không bình thường. Nếu đã T5toán đủ số tiền 7 tỷ đồng lần cuối vào ngày 26/5/2018 thì tại sao lại có giao dịch cọc vào ngày “2.4.2019” (là ngày tháng theo kết luận giám định), vậy thực chất đây là giao dịch gì. Mặt khác, nếu bị đơn đang còn nợ ông T2 số tiền vay chưa trả nhưng khi mua nhà, ông T2 vẫn trả tiền mặt cho bị đơn mà không thực hiện trừ vào tiền nợ cũng là sự việc không phù hợp trên thực tế.

Cần thiết phải thu thập đủ chứng cứ, kể cả các hợp đồng vay, để chứng minh giao dịch thực tế giữa ông T2 với bị đơn là giao dịch vay hay cọc mua bán nhà đất.

Trong trường hợp không chứng minh được là giao dịch vay, khi giải quyết hủy bỏ hợp đồng thì sơ thẩm phải giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự (chỉ trừ trường hợp các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả và phải thể hiện bằng văn bản của đương sự hoặc biên bản của Tòa án). Tại vụ án này, sơ thẩm giải quyết hủy bỏ hợp đồng nhưng không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là vi phạm nghiêm

trọng về tố tụng. Vi phạm của sơ thẩm không thể bổ sung khắc phục giải quyết được ở giai đoạn phúc thẩm nên cần hủy án để giải quyết lại sơ thẩm.

[7] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bản án sơ thẩm tuyên “*Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ*” là không phù hợp. Bởi lẽ: Việc áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự. Biện pháp khẩn cấp tạm thời áp dụng trong trường hợp này là “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với nhà đất đang tranh chấp”, nhưng bản án tuyên duy trì cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ, là mâu thuẫn, vì như vậy giai đoạn thi hành án thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản vẫn đang còn hiệu lực nên không thể thi hành bản án. Việc giải quyết yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét thấy có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Từ những cơ sở chứng cứ đã nhận định trên, xét chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết tranh chấp giữa ông Lâm Tân T2 với bị đơn để giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 129 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và của ông Liên Tân T2, bà Huỳnh Ngọc Thanh; Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận x.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Trung T1.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4:

Công nhận Hợp đồng ngày 14/11/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trung T1, bà Ngô Thị Ngọc T4 với ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q đối với quyền sử dụng đất diện tích 121,65m² và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất, tại các phần số 2, 5, 6 Bản đồ hiện trạng đất và công trình do Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019, thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số xxxPhạm Hùng, Phường 4, Quận 8, Thành

phố Hồ Chí Minh (Phần nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên có một phần thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012).

Riêng phần diện tích nằm trong phần diện tích thuộc nội dung ghi chú tại mục “6/Ghi chú” tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 thì ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 phải thực hiện đúng theo quy định của cơ quan nhà nước.

Ông Lê Trung T1 và bà Ngô Thị Ngọc T4 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục về quyền và nghĩa vụ đối với việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên, theo quy định pháp luật.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Liên Tân T2 và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T3, bà Lê Ngọc Q đối với ông Lâm Tân T2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận x giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận x cho đến khi có quyết định khác của Tòa án.

5. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Anh T3 và bà Lê Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng; Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp (theo biên lai thu số 0012438 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận x).

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 57.000.000 đồng cho ông Lê Trung T1 (theo biên lai thu số AA/2018/0018183 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận x).

- Số tiền tạm ứng án phí ông Liên Tân T2 đã nộp sẽ được giải quyết khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại cho ông Liên Tân T2 số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu AA/2019/0044963 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận x); Trả lại cho ông bà Lê Ngọc Q, Nguyễn Anh T3 số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu AA/2019/0044965 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;

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

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).



Phạm Hồng Giảng