

Số: 17/2022/DS-PT.

Ngày 10/3/2022.

Về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Bùi Hữu Nhân.
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Lê Thị Vân
	Ông Huỳnh Châu Thạch.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/02/2022 và ngày 10/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2022/QĐ-PT ngày 04/01/2022; quyết định hoãn phiên tòa số 10/2022/QĐ-PT ngày 24/01/2022 và thông báo mở phiên tòa phúc thẩm số 30/TB-PT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Vân Bình C, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 45C, P, Phường 2, thành phố Đ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C:*

Luật sư Hoàng Thế T– Văn phòng luật sư Hoàng Thế T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

Địa chỉ: Số 89/10/3 Đ, Phường 4, thành phố Đ.

2- *Bị đơn:* Ông Hồ Bảo T, sinh năm: 1978;

Địa chỉ thường trú: Số 25 H, Phường 5, thành phố Đ.

Địa chỉ tạm trú: Số 07 L, Phường 4, thành phố Đ.

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

1/. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ

Địa chỉ trụ sở: Số 181, đường Đ, Phường 4, thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ:

Ông Nguyễn Sỹ C; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Địa chỉ: Số 181, đường 3/2, Phường 4, thành phố Đ.

2/. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L

Địa chỉ trụ sở: Số 32 N, Phường 2, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L:

Bà Quách Thị H; chức vụ: Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L.

Địa chỉ: Số 32 N, Phường 2, thành phố Đ.

3/. Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở: Số 35 H, quận H, Thành Phố H.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N:

Ông Phạm Đức T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 35 H, quận H, Thành Phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N:

Ông Phạm Xuân H; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Số 22 T, Phường 3, thành phố Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021.

Người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng N:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân H; chức vụ: Phó Giám đốc Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh L.

2. Ông Trương Tùng L; chức vụ: Trưởng phòng KHDN - Ngân hàng N - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Số 22 T, Phường 3, thành phố Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2021.

4/. Ông Vũ Thế H, sinh năm: 1963; bà Phạm Thị T, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số 25 L, Phường 3, thành phố Đ.

Ông Vũ Thế H ủy quyền cho bà Phạm Thị T theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2018.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

***Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án thành phố Đà Lạt ngày 10/11/2020 và lời khai của nguyên đơn ông Vân Bình Cường trình bày thì:***

Ngày 26/4/2010, ông Hồ Bảo T viết giấy tay bán căn nhà số 07 L, phường 4, thành phố Đ cho ông với giá là 4,5 tỷ đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông Hồ Bảo T và đã nhận nhà; ông T hứa trong vòng 30 ngày sẽ hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ cho ông đối với nhà đất nói trên nhưng ông T không thực hiện và bỏ trốn cho đến nay. Hiện tại, ông đang sinh sống và kinh doanh tại ngôi nhà này đã 10 năm chờ bắt ông T về để giải quyết.

Ngày 01/12/2012, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ đã tiến hành kê biên tài sản của ông Hồ Bảo T tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ theo quyết định kê biên xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHA.

Ông không đồng ý việc kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ vì ông là người mua nhà, đã giao đủ tiền và đã nhận nhà sử dụng trên 10 năm. Ông không thể làm thủ tục sang tên do ông T bỏ trốn sau khi bán nhà và giao tài sản cho ông. Mặt khác, hiện tại ông T đã bị khởi tố về hành vi “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” và bị truy nã trên toàn quốc. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản là căn nhà tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ cho ông. Đến ngày 17/5/2021, ông Vân Bình C có đơn khởi kiện bổ sung, cụ thể:

- Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ trả lại cho ông số tiền 3.248.822.000đ (*trong đó tiền sửa nhà theo Hợp đồng thi công ngày 15/5/2010 là 2.805.100.000đ; tiền công sửa chữa là 400.000.000đ và tiền thuế xây nhà là 43.722.000đ*);

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng vô hiệu việc mua bán nhà và đất giữa ông Hồ Bảo T và ông Vân Bình C theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2010 theo hướng buộc ông

Tphải trả cho ông C số tiền là 9.168.750.000đ (*trong đó tiền mua nhà ngày 15/4/2010 là 4.500.000.000đ, tiền lãi tính từ ngày 26/5/2010 đến 26/10/2020 là 125 tháng:  $4.500.000.000đ \times 0,83\% \times 125 \text{ tháng} = 4.668.750.000đ$* )

***Đối với bị đơn ông Hồ Bảo T đã trốn đi khỏi địa phương.***

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ trình bày:***

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đang tổ chức thi hành Bản án kinh doanh thương mại số 06/KDTM-ST ngày 30/7/2012 và Bản án kinh doanh thương mại số 13/KDTM-ST ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Theo quyết định thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 08/10/2012, Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2012 và Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, các khoản phải thi hành gồm:

Ông Hồ Bảo T có trách nhiệm thanh toán cho ông bà Vũ Thế H, Phạm Thị T số tiền 2.139.895.900đ (*Hai tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, tám trăm chín mươi lăm ngàn, chín trăm đồng*), lãi suất chậm thi hành án. Đồng thời, ông Tphải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 74.797.900đ (*bảy mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm đồng*).

Ngoài ra, Công ty TNHH Một thành viên Hồ Thái L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh L số tiền 11.886.691.376đ (*Mười một tỷ tám trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi một ngàn, ba trăm bảy mươi sáu đồng*) + 24.726.000đ (*Hai mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn đồng*) và tiền nợ lãi theo quy định của ngân hàng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 22/2010/HĐTC ngày 20/01/2010 – đăng ký thế chấp ngày 21/01/2010 để đảm bảo thi hành án.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đã kê biên tài sản của ông Hồ Bảo T tại số 07 đường L, phường 4, thành phố Đ theo Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHA ngày 01/12/2012 để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng, cho vợ chồng ông bà Vũ Thế H - Phạm Thị T. Đồng thời, tạm giao cho ông Vân Bình C quản lý tài sản kê biên để ông khởi kiện đang tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ đã thông báo cho ông Vân Bình C khởi kiện tại Tòa án theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Từ ngày 29/7/2016 đến ngày 03/01/2020, việc thi hành án phải hoãn do ông Vân Bình C khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đ liên quan đến tài sản kê biên là nhà đất tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ.

Đến ngày 27/11/2019, ông Vân Bình C rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trong vụ kiện “*Tranh chấp về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là nhà đất tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ*”. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đ đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 112/2019/QĐST- DS. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ

tiếp tục tổ chức thi hành bản án trên theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản họp liên ngành cấp tỉnh ngày 29/5/2020 và Quyết định giải quyết việc khiếu nại của Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh L của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về việc hủy một phần văn bản số 464 ngày 06/5/2010 của Trưởng Công an thành phố Đ về nội dung: Cho tạm ngừng giao dịch, chuyển nhượng, mua bán, cấp các giấy tờ liên quan đến đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 181 TĐĐ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 675949 đứng tên Hồ Bảo T tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ.

Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ đang tiếp tục xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ để thi hành án theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đề nghị Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt chi cục thi hành án.

***Đại diện cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – ông Trương Tùng Lâm trình bày:***

Theo Bản án kinh doanh thương mại số 13/2017/KDTM-ST ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đã quyết định buộc Công ty TNHH một thành viên Hồ Thái L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền 11.886.691.376đ; trong đó nợ gốc là 4.716.109.902đ, tiền lãi đến ngày 22/8/2017 là 7.170.581.474đ.

Kể từ ngày 22/8/2018, Công ty TNHH một thành viên Hồ Thái L còn phải chịu thêm tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thi hành xong các khoản nợ. Tổng số nợ quá hạn của công ty TNHH một thành viên Hồ Thái L tạm tính đến ngày 31/8/2021 là 15.581.558.705đ (*trong đó nợ gốc là 4.716.109.902đ, lãi phạt tạm tính là 10.865.448.803đ*); tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 22/2010/HĐTC ngày 20/01/2010 đăng ký thế chấp ngày 21/01/2010 để đảm bảo thi hành án.

Buộc công ty TNHH một thành viên Hồ Thái L có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản là 24.726.000đ.

Tài sản để đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng có diện tích 805,22m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 181 TĐĐ 40 tại đường L, phường 4, thành phố Đ theo GCN QSD đất số AP 675949 do UBND thành phố Đ cấp ngày 07/8/2009.

Bản án trên đã có hiệu lực thi hành, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đang thực hiện thủ tục thi hành án. Tuy nhiên, ngày 19/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Đ có thông báo thụ lý số 297/TBTL-VA về “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*” dẫn đến việc chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ ra Quyết định tạm hoãn thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021. Khoản vay của công ty TNHH một thành viên Hồ Thái L tại ngân hàng là khoản nợ xấu được ưu tiên xử lý thu hồi cho Nhà nước theo quy định của chính phủ. Do đó, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ sớm đưa vụ án ra xét xử để Ngân hàng nhanh chóng xử lý dứt điểm nợ xấu để thu hồi nợ cho Nhà nước.

***Vợ chồng ông Vũ Thế H, bà Phạm Thị T trình bày:***

Vợ chồng ông bà cũng là người được thi hành án đối với bản án có liên quan đến căn nhà số 07 L, phường 4, thành phố Đ. Nay ông Vân Bình C tranh chấp về căn nhà trên thì ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Về vấn đề xử lý tài sản thì thanh toán cho ông bà cả gốc lẫn lãi theo bản án đã xử.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

*Tại phiên tòa sơ thẩm,*

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn ông Vân Bình C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vân Bình C, theo hướng: Buộc ông Hồ Bảo T phải trả cho ông Vân Bình C số tiền 9.168.750.000đ (*Trong đó, hoàn trả số tiền mua nhà ngày 26/4/2010 là 4.500.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 26/5/2010 đến ngày 26/10/2020 là 125 tháng x 0.83%/tháng x 4.500.000.000đ = 4.668.750.000đ*); và công nhận chi phí mà ông C đã bỏ ra sửa chữa, tôn tạo giá trị tài sản tại nhà đất số 07 L, phường 4, thành phố Đ để Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông C trong quá trình thực hiện việc xử lý tài sản để thi hành án với số tiền là 2.805.100.000đ (*tiền sửa nhà có hợp đồng thi công ngày 15/5/2010*), tiền công sửa chữa nhà 400.000.000đ và tiền thuế xây dựng nhà là 43.722.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vân Bình C, buộc ông Hồ Bảo T có trách nhiệm trả cho ông Vân Bình C số tiền 9.168.750.000đ (*Chín tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*), trong đó: 4.500.000.000đ là số tiền mà các bên phải hoàn trả cho nhau do hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2010 vô hiệu và 4.668.750.000đ là tiền lãi 125 tháng phát sinh, tính từ ngày 26/5/2010 đến ngày 26/5/2020.

2. Công nhận quyền sở hữu tài sản của ông Vân Bình C tạo dựng có trên thửa đất 181 TĐĐ 40 tại đường L, phường 4, thành phố Đ (*là tài sản bị cưỡng chế thi hành án*), cụ thể:

- Tại tầng áp mái gồm: mái ngói, kèo, sàn gỗ, lan can trang trí bằng gỗ, lamri ốp gỗ tường, đèn trần trang trí;

- Tại lầu 1 gồm: La phong bằng thạch cao; sàn gỗ; 18 bộ cửa gỗ (8 bộ cửa ra vào, 10 cửa sổ); Lan can, cầu thang bằng gỗ từ Lầu 1 đến tầng áp mái;

- Tại tầng trệt gồm: 19 bộ cửa gỗ (06 cửa ra vào và 13 cửa sổ), gạch sàn bằng đá hoa cương của tầng trệt ngôi nhà; trần thạch cao; vách trang trí gỗ; 07 chân đèn trang trí;

- Tại tầng hầm 1 gồm: lan can gỗ, nền đá hoa cương; 16 bộ cửa gỗ (04 cửa ra vào và 12 cửa sổ), la phong bằng thạch cao; 02 vách ốp gỗ tường trang trí, 06 đèn trang trí;

- Tại tầng hầm 2 gồm: Lan can lên hầm 1, sàn bằng đá hoa cương; 11 bộ cửa gỗ (06 cửa ra vào, 05 cửa sổ); trần thạch cao; cầu thang đá hoa cương;

- 09 phòng vệ sinh (*ốp men, 09 bộ bàn cầu, 14 lavabo, 10 tiểu nam, 04 bộ vòi hoa sen tắm, vòi lavabo và linh kiện bồn tắm*);

- Sân: Lan can sắt từ tầng trệt xuống tầng hầm; lan can sắt bao quanh tầng trệt; lan can sắt bảo hộ quanh nhà và lối đi lên đường chính; đá rôi ốp xung quanh tường rào bao che và tường hầm; đá granit lót sân vườn; hàng rào tầng hầm bằng sắt bao che và kính cường lực; đèn trang trí sân vườn; đá ốp tường trang trí toàn bộ phía sau của ngôi nhà và mặt trước của tầng áp mái, lầu 1, hầm 1 và 2 (*trừ tầng trệt mặt trước*);

- Cửa cầu thang bằng gỗ (*cửa chiếu sáng 10 cái*);

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ có trách nhiệm xác định giá trị các tài sản được công nhận trên để thanh toán lại cho ông Vân Bình C trong quá trình xử lý tài sản là nhà đất tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ để thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/11/2021 và ngày 24/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T và Ngân hàng N kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Ngày 23/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Bà Phạm Thị T đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Ngân hàng N đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và đình chỉ giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người đại diện hợp pháp của ngân hàng là ông Trương Tùng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tho vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía nguyên đơn ông C không kháng cáo và đề nghị giải quyết giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn ông C không đồng ý đối với kháng cáo của người liên quan và không đồng ý đối với kháng nghị của viện kiểm sát. Bị đơn ông Tvà người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L không kháng cáo và vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành

pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, ông Tvắng mặt và đang bị truy nã từ năm 2012. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[2.1] Ngày 10/11/2020, ông C có đơn khởi kiện ông Tyêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu căn nhà tọa lạc tại số 7, đường L, Phường 4, thành phố Đ do căn nhà này đã được ông Tbán cho ông C vào ngày 26/4/2010 với giá 4.500.000.000đ (bút lục số 10). Tòa án nhân dân Đ cho đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ngày 18/11/2020 với số tiền 300.000đ và tiến hành thụ lý vụ án vào ngày 19/11/2020 (bút lục số 42, 43, 46).

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2020 thì Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/KDTM-ST ngày 21/8/2017 đã tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 7 L đối với ông Thái. Do yêu cầu khởi kiện này đã được giải quyết tại Bản án đã có hiệu lực pháp luật; nay ông C có đơn khởi kiện lại là không đúng, lẽ ra Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 BLTTDS (sự việc đã được giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực của Tòa án).

[2.2] Ngày 17/5/2021, ông C có đơn khởi kiện bổ sung; yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp tài sản kê biên để thi hành án do trong khối tài sản này ông có làm thêm, nâng cấp, sửa chữa tại căn nhà số 7 L, Phường 4, thành phố Đ; yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ trả cho ông 3.248.822.000đ gồm: Tiền sửa nhà: 2.805.100.000đ (thay ngói, kèo sắt, lợp lại mái nhà, nâng cấp và trang trí lại toàn bộ nội thất và khuôn viên sân vườn, hàng rào bao quanh nhà); tiền công sửa chữa: 400.000.000đ, tiền thuế xây dựng: 43.722.000đ; yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc ông Ttrả lại cho ông 4.500.000.000đ tiền mua nhà đất tại số 7 L và lãi suất của số tiền mua nhà đất 4.500.000.000đồng từ ngày 26/5/2010 đến ngày 26/10/2020 là 4.668.750.000đ (0,83%/tháng x 125 tháng), tổng cộng là 9.168.750.000đ (bút lục số 90, 91).



[2.3] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà số 7 L vô hiệu; buộc ông T trả lại cho ông 4.500.000.000đ và lãi suất từ ngày 26/5/2010 đến ngày 26/10/2020 là 4.668.750.000đ (0,83%/tháng x 125 tháng), tổng cộng là 9.168.750.000đ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2021 thì thấy rằng:

Tòa án Đ cho đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ngày 20/5/2021 với số tiền 25.584.000đ và tiến hành thụ lý vụ án bổ sung vào ngày 24/5/2021; xác định nội dung yêu cầu khởi kiện của ông C là “Yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch mua bán nhà đất tại số 7 L, Phường 4, thành phố Đ mà Tòa án tuyên vô hiệu theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/KDTM-ST ngày 21/8/2017” với số tiền ông C yêu cầu ông T trả lại là 4.500.000.000đ tiền mua nhà đất và lãi suất phát sinh là 4.668.750.000đ.

Lẽ ra đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông C liên quan đến số tiền mà ông C yêu cầu thanh toán tổng cộng là 9.168.750.000 đồng thì mức tạm ứng án phí mà ông C phải đóng là 58.584.375 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho ông C đóng tạm ứng án phí đối với số tiền 25.584.000đ là thấp hơn số tiền phải nộp theo quy định.

Theo Văn bản số 1209/CSĐT (PC46) ngày 07/9/2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L (bút lục số 350) thể hiện nội dung: “Vụ án Hồ Bảo T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của nhiều bị hại, trong đó có liên quan đến hành vi chuyển nhượng nhà đất tại số 07 L, Phường 4, thành phố Đ cho ông Vân Bình C với giá 4.500.000.000 đồng vào ngày 26/4/2010. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị tuyên vô hiệu là xử lý số tiền 4.500.000.000đ mà ông C đưa cho ông T để mua nhà đất thì: Do ông T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của nhiều người nên Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ ra quyết định khởi tố vụ án hình sự số: 60 và quyết định khởi tố bị can số 95 ngày 11/5/2010; ngày 14/5/2010, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ ra quyết định số 01/KSĐT chuyển vụ án lên Cơ quan cảnh sát điều tra Công an L để xử lý theo thẩm quyền. Do bị can Hồ Bảo T bỏ trốn nên Cơ quan điều tra công an tỉnh L ra quyết định truy nã số 09/CSĐT ngày 24/5/2010 đối với bị can Hồ Bảo T; đến ngày 09/5/2011, Cơ quan điều tra ra quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự và tạm đình chỉ điều tra bị can với lý do hết thời hạn điều tra mà chưa bắt được bị can”.

Theo Văn bản số 1209/CSĐT (PC46) ngày 07/9/2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L thì số tiền 4.500.000.000 đồng là cơ sở để cơ quan cảnh sát điều tra khởi tố vụ án vụ án hình sự với tội danh là lừa đảo chiếm đoạt tài sản; việc giải quyết hậu quả của việc ông T chiếm đoạt số tiền này (cả vấn đề bồi thường thiệt hại và bồi hoàn trên số tiền này) được giải quyết trong vụ án hình sự theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng hình sự; trong trường hợp Tòa án

thụ lý và giải quyết số tiền này cũng như buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông C sẽ ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án hình sự, hay nói cách khác vụ án hình sự sẽ phải đình chỉ điều tra vì việc giao dịch nói trên đã được giải quyết theo thủ tục dân sự. Do vậy, lẽ ra khi ông C có đơn khởi kiện đối với yêu cầu ông Thoàn trả số tiền 4.500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh thì Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, sự việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông C đề nghị công nhận phần tài sản làm thêm sau khi mua nhà thì: Theo Biên nhận trả tiền công (bút lục số 01, 02); hợp đồng thi công (bút lục số 03-05) thể hiện nội dung: Ông C giao cho ông Phan Minh Cường sửa chữa ngôi nhà 02 hầm 01 trệt, 01 trệt, 01 mái diện tích khoảng 600m<sup>2</sup>, lợp lại mái và làm kèo sắt, sơn nước, làm điện nước; đơn xin mua hóa đơn (bút lục số 06); giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 12/5/2010 (đăng ký thay đổi lần 3) có nội dung thể hiện Chi nhánh Công ty TNHH TMDV Thoại Quỳnh có trụ sở tại số 07, L, Đ (bút lục số 08); biên bản làm việc với cơ quan thuế về kê khai nộp thuế xây dựng đối với công trình nói trên, diện tích xây dựng 360m<sup>2</sup>, giá trị công trình là 918.000.000đ, số thuế phải nộp là 43.722.000đ; các giấy nộp tiền vào NSNN (bút lục số 18, 19, 20); giấy phép xây dựng của ông T ngày 20/01/2010 (bút lục số 22); hợp đồng mua bán hàng hóa ngày 15/5/2010 ông C mua vật liệu của Công ty Nghi Thành (vợ ông C làm Giám đốc); giá 2.805.100.000đ để sửa chữa nhà số 07 L, Đ (bút lục số 25-28); giấy giao nhà: Ông T giao nhà cho ông C ngày 26/4/2010 (bút lục số 29); hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và TS gắn liền với đất ngày 26/4/2010 (chỉ bán đất, cho chuộc trong vòng 3 ngày) (bút lục số 30-33).

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì có việc ông C sửa chữa, tôn tạo căn nhà nói trên. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự thì ông C có quyền khởi kiện yêu cầu hoàn trả giá trị đầu tư sửa chữa tại nhà đất số 7 L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không ra thông báo cho ông C nộp tiền tạm ứng án phí và cũng không thụ lý đối với yêu cầu này của ông C, nhưng lại giải quyết là không đúng pháp luật. Lẽ ra, khi đương sự có yêu cầu thì Tòa án xem xét, thụ lý bằng việc dân sự theo quy định tại khoản 9 Điều 27 BLTTDS (yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án); đồng thời phải tiến hành định giá để xác định số tiền cụ thể đối với các hạng mục công trình mà ông C đầu tư sửa chữa tại số 7 L, sau đó xác định trị giá thành tiền đối với phần tài sản của ông C trong khối tài sản chung này để khi tổ chức thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ sẽ trả lại cho ông C phần giá trị tài sản do ông C đầu tư mới đúng pháp luật. Hơn nữa, bản án sơ thẩm không tuyên cụ thể số tiền mà bên có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông C để đảm bảo cho việc thi hành án mà lại tuyên: “Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ có trách nhiệm xác định giá trị các tài sản được công nhận trên để thanh

toán lại cho ông Vân Bình C trong quá trình xử lý tài sản là nhà đất tại số 07 L, phường 4, thành phố Đ để thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự” là không đúng pháp luật và không thể đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Do đó, có căn cứ xác định ông C có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giá trị đầu tư làm mới tại nhà đất số 7 L vì sau khi nhận nhà đất thì ông C đã đầu tư sửa chữa là có trên thực tế.

[5] Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ngân hàng và bà Tho; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ để hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Ông Vân Bình C phải chịu chi phí tố tụng là 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) đã nộp đủ và được quyết toán xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên các đương sự không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên ngân hàng và bà Tho không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ngân hàng và bà Tho số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 4 Điều 308; Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ngân hàng BIDV.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Tho.

**1.** Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 197/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” giữa:

1- *Nguyên đơn:* Ông Vân Bình C, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 45C, P, Phường 2, thành phố Đ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C:*

Luật sư Hoàng Thế T– Văn phòng luật sư Hoàng Thế Tthuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

Địa chỉ: Số 89/10/3 Đ, Phường 4, thành phố Đ.

2- *Bị đơn:* Ông Hồ Bảo T, sinh năm: 1978;

Địa chỉ thường trú: Số 25 H, Phường 5, thành phố Đ.

Địa chỉ tạm trú: Số 07 L, Phường 4, thành phố Đ.

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

1/. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ

Địa chỉ trụ sở: Số 181, đường 3/2, Phường 4, thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ:

Ông Nguyễn Sỹ C; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Địa chỉ: Số 181, đường 3/2, Phường 4, thành phố Đ.

2/. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L.

Địa chỉ trụ sở: Số 32 N, Phường 2, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L:

Bà Quách Thị H; chức vụ: Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ Thái L.

Địa chỉ: Số 32 N, Phường 2, thành phố Đ.

3/. Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở: Số 35 H, quận H, Thành Phố H.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N:

Ông Phạm Đức T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 35 H, quận H, Thành Phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N:

Ông Phạm Xuân H; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Số 22 T, Phường 3, thành phố Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021.

Người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng N:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân H; chức vụ: Phó Giám đốc Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh L.

2. Ông Trương Tùng L; chức vụ: Trưởng phòng KHDN - Ngân hàng N - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Số 22 T, Phường 3, thành phố Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2021.

4/. Ông Vũ Thế H, sinh năm: 1963

Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Số 25 L, Phường 3, thành phố Đ.

Ông Vũ Thế H ủy quyền cho bà Phạm Thị T theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2018.

Ông Vân Bình C được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết giá trị tài sản đầu tư sửa chữa tại nhà đất số 7 L sau khi nhận nhà đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Vân Bình C phải chịu chi phí tố tụng là 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) đã nộp đủ và được quyết toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Vân Bình C số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003345 ngày 19/11/2020 và số tiền 25.584.000đồng theo biên lai số 0003906 ngày 20/5/2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0001309 ngày 06/12/2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh L số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0001319 ngày 07/12/2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký  
Bùi Hữu Nhân**