

Bản án số: 1097/2020/DS-PT
Ngày: 14 - 12 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng vay tài sản.

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương
Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26/11/2020 và 14/12/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 459/2020/TLPT-DS ngày 16/9/2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5135/2020/QĐ-PT ngày 06/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18820/2020/QĐ-PT ngày 03/11/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Vũ Lạc A**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 511/15 M, Phường MB, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 3 đường số 6, Khu phố 8, Phường O, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: **Bà Trần Ngọc C**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Đình D, sinh năm 1970 (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Đ (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 367/12 QA, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lý Ngọc E, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 511/15 M, Phường MB, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Hùng G, sinh năm 1959 (có mặt);

5. Bà Cao Thị Thanh H, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 476/8 PH, phường PH, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Thanh H: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1963; Địa chỉ: 53-55 HQ, Phường HM, Quận BO, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Số 6 TH, Tổ 113, Phường MN, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 22/9/2020 tại Văn phòng công chứng BT, số 008691, Quyền số 03) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2012, nguyên đơn ông Vũ Lạc A trình bày:

Vào ngày 15/5/2012, ông có thỏa thuận mua 6 thửa đất của Bà Trần Ngọc C, cụ thể như sau:

Mảnh thứ 1, thửa số 501, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 516,5m².

Mảnh thứ 2, thửa số 511, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 112,1m².

Mảnh thứ 3, thửa số 545, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 745m².

Mảnh thứ 4, thửa số 45, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 1157,9m².

Mảnh thứ 5, thửa số 40, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 557,2m².

Mảnh thứ 6, thửa số 547, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại xã NĐ, huyện X với diện tích 2650,8m².

Tổng giá trị 6 thửa đất trên là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Ông đã đặt cọc 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, hẹn ngày 15/7/2012 sẽ hoàn tất giấy tờ sang tên.

Trong thời gian trên, Bà Trần Ngọc C có mượn của ông hai lần tiền tổng cộng 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng, hẹn đến ngày 15/7/2012 hoàn tất thủ tục sang tên 6 thửa đất trên sẽ trừ vào tiền đất. bà C đã không tiến hành hợp đồng như đã thỏa thuận.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C.

- Ngày 03/11/2017, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Lạc A và Bà Trần Ngọc C, buộc bà C phải trả lại cho ông A số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền hai lần vay là 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Tổng cộng bà C phải trả lại cho ông số tiền là 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông Nguyễn Thế B là người đại diện cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn ông Vũ Lạc A vẫn giữ nguyên yêu cầu là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Lạc A và Bà Trần Ngọc C, buộc bà C phải trả cho ông A số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền hai lần vay là 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Tổng cộng bà C phải trả lại cho ông số tiền là 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông xác định chỉ yêu cầu bà C trả tiền cho ông A, ngoài ra không yêu cầu ai khác.

- Tại phiên tòa ngày 06/8/2020, ông Nguyễn Thế B là người đại diện cho nguyên đơn ông Vũ Lạc A trình bày: Nguyên đơn ông Vũ Lạc A vẫn giữ nguyên yêu cầu là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Lạc A và Bà Trần Ngọc C vì vô hiệu. Buộc bà C phải trả cho ông A số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền hai lần vay là 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng; tổng cộng bà C phải trả lại cho ông số tiền là 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về căn nhà số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, trước đây Tòa án đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là căn nhà trên. Nay nguyên đơn đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định này để đảm bảo thi hành án.

Số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng đặt cọc mua đất của bà C và số tiền cho bà C vay 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng là tiền riêng của ông A. bà C sống độc thân, không có chồng con. Ông xác định chỉ yêu cầu bà C trả tiền cho ông A, ngoài ra không yêu cầu ai khác.

2. Bị đơn Bà Trần Ngọc C trình bày:

- Tại bản tường trình ngày 28/02/2013, Bà Trần Ngọc C trình bày: Nguyên vào năm 2009, bà có vay của ông A 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, đã thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, hiện còn đang nợ 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, với lãi suất 5% cho 03 tháng đầu và sau đó là 4%/tháng. Bà vẫn đóng lãi đầy đủ hàng tháng. Đến cuối năm 2011, tình hình làm ăn khó khăn, bà không đóng lãi nên có nhiều lần xin khất lại số tiền trên.

Thực tế bà không bán 6 lô đất ở X, vì 6 lô đất đó công ty bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP KA (chi nhánh LC). Bà có rao bán nhưng nếu ai mua đều phải thông qua ngân hàng. Lý do ông A có 06 tờ giấy phô tô đất vì bà có nhờ người

bán giùm. Vì sự tin tưởng, bà đã ký tên trên hợp đồng sang nhượng khi chưa ghi nội dung hợp đồng nên ông A mới có chữ ký của bà trên hợp đồng chuyển nhượng. Bà khẳng định chỉ nợ tiền ông A, chưa bao giờ ký bất cứ hợp đồng mua bán đất đai hay nhà cửa gì cả.

Bà mong quý cơ quan giải quyết công bằng, vì nếu có việc mua bán đất thì bà chưa bao giờ dẫn ông A đi coi đất, ông A đi mua đất đã đặt cọc tiền cho bà mà cầm bản phô tô giấy đất và chưa biết những lô đất như thế nào. Bà là người biết chữ tại sao khi nhận tiền lại là người khác ghi đã nhận đủ tiền. Bà khẳng định đây là một sự vụ không hoàn toàn.

- Tại biên bản hòa giải ngày 11/7/2013, Bà Trần Ngọc C trình bày: Bà xác định có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký kết với ông A vào ngày 15/5/2012. Bà cho rằng do tin tưởng nên khi ông A bảo bà ký trước thì bà ký, khi bà ký hợp đồng này chưa có thông tin gì, hợp đồng này chỉ là giả cách để đảm bảo số tiền bà đã vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng của ông A, khoản tiền này là khoản tiền khác với khoản tiền đã ký mượn tại biên nhận 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2012 đã nhận đủ 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng không phải chữ viết của bà. Vì vậy bà không chấp nhận yêu cầu đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này của ông A, cũng như không đồng ý hoàn trả số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng đã ghi tại hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2012 theo yêu cầu của ông A. Thực tế, bà không ký nhận 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng mà chỉ nhận 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giả cách này. Bà đồng ý trả số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Trong khoản tiền bà ký vay 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng thì trong đó bà chỉ vay 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, còn 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng là tiền lãi gộp lại thành 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Bà đề nghị ông A cho bà trả 02 khoản tiền trên tổng cộng là 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng, cộng lãi và cho bà xin trả dần 12 tháng theo lãi suất quá hạn của ngân hàng là 13,5%/năm.

- Tại biên bản hòa giải ngày 02/8/2013, Bà Trần Ngọc C trình bày: Bà xin trả tổng số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, trả dần hàng quý, trong thời hạn 01 năm, bắt đầu tính từ đầu năm 2014, sẽ thực hiện quý đầu tiên vào đầu tháng 3 năm 2014.

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

3.1. Bà Lý Ngọc E trình bày: Bà là vợ của ông Vũ Lạc A. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 6 thửa đất tại xã ND, huyện X giữa chồng bà và bà C, đó là tiền riêng của ông A nên bà không có yêu cầu gì. Đối với số tiền 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng mà ông A cho bà C vay cũng là tiền riêng của ông A nên bà không có yêu cầu gì. Bà xin được vắng mặt trong quá trình xét xử của Tòa án.

3.2. Ông Trương Đình D trình bày tại bản tường trình ngày 21/7/2015 như sau: Vào ngày 11/3/2013, ông và Bà Trần Ngọc C có ký văn bản thỏa thuận về

việc chuyển nhượng nhà đất (bằng giấy tay), đối tượng thỏa thuận là toàn bộ quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ 140 tại số 488/35 QA, phường PT, quận P; diện tích 48,32m², kết cấu nhà: tường gạch, sàn gỗ, mái tole; giá trị chuyển nhượng là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Cũng trong ngày 11/3/2013, ông và bà C có nhờ cơ quan Thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng ghi nhận về việc xác nhận giao nhận tiền để thực hiện theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất do các bên tự lập ngày 11/3/2013.

Ngày 29/6/2013, ông và bà C đã ký biên bản bàn giao căn nhà số 488/35 QA, phường PT, quận P. Tại văn bản này, bà C cam kết đến ngày 31/10/2013 sẽ thực hiện làm sổ hồng và sang tên cho ông. Tuy nhiên đến cuối năm 2013, bà C lẩn trốn và không làm thủ tục sang tên cho ông. Ông đã liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để yêu cầu được xem xét giải quyết hồ sơ hợp thức hóa nhà đất nêu trên, nhưng không thực hiện được do căn nhà trên đã có quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét thu hồi văn bản trên vì việc ban hành văn bản ngăn chặn sau thời điểm bà C lập thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông là ngày 11/3/2013 có Thừa phát lại Quận 1 lập vi bằng xác nhận và đăng ký tại Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Hùng G trình bày tại biên bản hòa giải các ngày 31/12/2019, 03/6/2020 như sau: Căn nhà số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay do ông đang quản lý. Ông muốn thương lượng hòa giải với ông Vũ Lạc A và Ông Trương Đình D.

3.4. bà Cao Thị Thanh H vắng mặt và không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 215/2020/DS-ST ngày 06/8/2020, Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Lạc A.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/5/2012 giữa Bà Trần Ngọc C và ông Vũ Lạc A vì vô hiệu.

Buộc bà C phải trả cho ông A số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Buộc bà C phải trả cho ông A số tiền đã vay là 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Tổng cộng bà C phải trả cho ông A số tiền là 1.980.000.000đ (một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 81/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà C phải nộp là 71.400.000đ (bảy mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) cho ông A theo biên lai số: 01720 ngày 27/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 21/8/2020, Ông Nguyễn Hùng G và bà Cao Thị Thanh H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo.

- Ngày 24/8/2020, Ông Trương Đình D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Hùng G trình bày: Ông yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông là người cho Bà Trần Ngọc C mượn nhà đất số 382/8 (số mới 476/8) PH, phường PH, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để công ty TĐ (do Bà Trần Ngọc C đại diện theo pháp luật) thế chấp cho Ngân hàng TMCP KA vay tiền. Do Bà Trần Ngọc C không trả nợ, nên nhà đất của ông sẽ bị phát mãi thi hành bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 300/2014/KDTM-PT ngày 07/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, bà C đã giao cho ông căn nhà số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để cản trù cho căn nhà nói trên của ông. Hai bên không lập văn bản nhưng bà C có giao nhà cho ông quản lý, ông có đóng thuế, tiền điện; sau đó nhà bị Ông Trương Đình D phá khóa và thay bằng khóa khác. Ông cũng được Bà Trần Ngọc C ủy quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất nói trên nhưng do tranh chấp nên không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ông đã nhận lại bản chính các tài liệu, giấy tờ liên quan đến nhà đất do Ủy ban nhân dân quận P giao trả.

Ông vẫn chưa khởi kiện Bà Trần Ngọc C để yêu cầu bà C hoàn trả cho ông giá trị nhà đất mà bà đã mượn để thế chấp cho Ngân hàng TMCP KA. Tuy nhiên, trên thực tế bà C đã giao nhà, đất số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông để cản trù. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bản án sơ thẩm duy trì quyết định này là không đúng quy định nên yêu cầu hủy bỏ.

- Ông Nguyễn Minh K (người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Thanh H) trình bày: Ông yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, vì cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

+ Chậm đưa vợ chồng bà Cao Thị Thanh H, Ông Nguyễn Hùng G vào tham gia tố tụng, nên ông G và bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này;

+ Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Lạc A và Bà Trần Ngọc C trước khi Ngân hàng TMCP KA khởi kiện công ty TĐ. Tòa án đã đo vẽ, định giá, chứng cứ đã đầy đủ nhưng không đưa vụ án giữa ông A và bà C ra xét xử. Sau đó vụ án của Ngân hàng TMCP KA được xử trước, nhà đất của vợ chồng ông G, bà H cho bà C mượn để thế chấp bị đưa ra phát mãi để thi hành án khoản nợ của công ty TĐ;

+ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2013/QĐ-ADBPCTT ngày 21/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện X đã ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng 06 thửa đất của Bà Trần Ngọc C ở X, nhưng không hiểu vì sao bà C vẫn bán được 06 thửa đất này cho bà Thái Thị Kim Hương, tạo điều kiện để bà C tẩu tán tài sản, sau đó lấy tài sản là nhà đất số 382/8 (số mới 476/8) PH, phường PH, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H, ông G để phát mãi thi hành án cho khoản tiền vay của công ty TĐ (do bà C là người đại diện theo pháp luật). Vì vậy, ông yêu cầu phục hồi quyết định số 11/2013/QĐ-ADBPCTT ngày 21/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện X.

- Ông Trương Đình D trình bày: Tại đơn kháng cáo, ông yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Nay ông thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ kháng cáo là: Trước khi có quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013, ông đã mua nhà đất số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Trần Ngọc C. Do nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên ông và bà C có lập giấy tay “Văn bản thỏa thuận” ngày 11/3/2013, theo đó giá mua bán là 750.000.000 đồng. Ông đã trả cho bà C tổng cộng là 670.000.000 đồng, trong đó 520.000.000 đồng có lập Vi bằng số 227 cùng ngày 11/3/2013 của cơ quan Thừa phát lại Quận 1, lần sau giao 150.000.000 đồng bà C có ký nhận trực tiếp. Ngày 29/6/2013 bà C đã lập “Biên bản bàn giao nhà” để giao nhà đất nói trên cho ông và xác nhận số tiền đợt 03 bà C nhận là 150.000.000 đồng, bà C cam kết ngày 30/10/2013 sẽ làm thủ tục sổ hồng sang tên cho ông nhưng không thực hiện. bà C cũng lập giấy ủy quyền cho ông đi làm thủ tục nhà đất nói trên, nhưng ông không thực hiện được do nhà đất có quyết định ngăn chặn của Tòa án nhân dân huyện X. Khi mua, ông không biết tài sản này đang tranh chấp nên ông là người thứ ba ngay tình. Hiện nay, ông là người đang quản lý nhà, đất, có nộp thuế, đóng tiền điện, tiền nước theo quy định. Quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, không đúng quy định tại Điều 121 của

Bộ luật tố tụng dân sự, nên ông yêu cầu hủy quyết định này. Ông không hiểu biết pháp luật nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án, ông sẽ giải quyết quan hệ mua bán nhà với bà C, nếu không thỏa thuận được ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

- Ông Nguyễn Thế B (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Lạc A) trình bày: Nguyên đơn không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu của Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H và Ông Trương Đình D về việc xin hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, ông không đồng ý, vì: Mặc dù chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất, nhưng căn nhà số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của Bà Trần Ngọc C (bị đơn). Nguyên đơn thực hiện biện pháp bảo đảm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng khi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là do Tòa án nhân dân huyện X chỉ yêu cầu nộp số tiền này; nguyên đơn không tự định đoạt việc nộp tiền. Quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 qua phần xét hỏi nguyên đơn thấy có một số sai sót, nhưng nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên quyết định này để đảm bảo cho quyền lợi của nguyên đơn và kể cả quyền lợi của Ông Nguyễn Hùng G, Ông Trương Đình D. Nguyên đơn không yêu cầu áp dụng hay thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời nào khác.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H và Ông Trương Đình D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Ông Trương Đình D, Ông Nguyễn Hùng G và bà Cao Thị Thanh H yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 06/8/2020, Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 215/2020/DS-ST; Ông Nguyễn Hùng G có mặt, Ông Trương Đình D và bà Cao Thị Thanh H vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 17/8/2020 và 21/8/2020 Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án cho bà H và ông D. Ngày 21/8/2020, ông G và bà H kháng cáo; ngày 24/8/2020 ông D kháng cáo. Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

[1.2] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Nguyên đơn ông Vũ Lạc A ủy quyền cho ông Nguyễn Thế B đại diện, bà Cao Thị Thanh H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ. Đương sự và người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa.

Bà Trần Ngọc C (bị đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh Đ, bà Lý Ngọc E đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo: Tại đơn kháng cáo, Ông Trương Đình D yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông D không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, nên chấp nhận.

[1.4] Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập tại cấp phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hùng G cung cấp cho Tòa án:

+ Bản sao các tài liệu: Giấy ủy quyền lập ngày 26/01/2013 tại Văn phòng công chứng BT (số 002352, Quyền số 01) giữa Bà Trần Ngọc C và Ông Nguyễn Hùng G; Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Bà Trần Ngọc C lập ngày 13/3/2013, Ủy ban nhân dân phường PT xác nhận ngày 05/7/2013; Đơn có mặt (bộ hồ sơ giấy tờ nhà) của Bà Trần Ngọc C, Công an Phường 6, Quận 10 xác nhận ngày 31/8/2012;

+ Bản phô tô (đã xuất trình bản chính để đối chiếu) tài liệu: Biên bản bàn giao nhà (không ghi ngày tháng năm) giữa bên giao Bà Trần Ngọc C và bên nhận Ông Trương Đình D; Hợp đồng giao nhà ngày 21/01/2013 giữa bên giao là Bà Trần Ngọc C và bên nhận là Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H; Biên lai thu thuế các ngày 19/5/2015, 03/12/2015, 06/10/2017, 11/6/2019, 11/9/2020 do Chi cục Thuế quận P thu thuế nhà, đất số 448/35 QA của Bà Trần Ngọc C;

- Ông Nguyễn Đình Dũng cung cấp Bản phô tô (đã xuất trình bản chính để đối chiếu) tài liệu: Biên bản bàn giao nhà lập ngày 29/6/2013 giữa bên bán Bà Trần Ngọc C và bên mua là Ông Trương Đình D; Biên nhận hồ sơ cấp mới giấy chứng nhận số 1046/BN của ngày 14/12/2012 của Ủy ban nhân dân phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Bảng kê khai (công trình xây dựng vi phạm xin được tồn tại) do Bà Trần Ngọc C lập ngày 07/4/2006, Ủy ban nhân dân phường PT, quận P xác nhận ngày 10/4/2006; Giấy ủy quyền lập ngày 11/03/2013 tại Văn phòng công chứng BT (số 004709, Quyền số 01) giữa Bà Trần Ngọc C và Ông Trương Đình D; Bản cam kết giao nhà do Bà Trần Ngọc C lập cho Ông Trương Đình D ngày 22/6/2013; Các Biên nhận thanh toán tiền điện của Tổng công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Trần Ngọc C.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hùng G và bà Cao Thị Thanh H (bà H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện) về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Xét, việc Ông Nguyễn Hùng G và vợ là bà Cao Thị Thanh H ký hợp đồng thế chấp nhà đất số 382/8 (số mới 476/8) PH, phường PH, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo lãnh cho Công ty TNHH TM Tân Quốc Đại (do Bà Trần Ngọc C đại diện theo pháp luật) vay tiền của Ngân hàng TMCP KA đã được giải quyết tại bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 300/2014/KDTM-PT ngày 07/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn ông Vũ Lạc A với bị đơn Bà Trần Ngọc C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Hùng G và bà Cao Thị Thanh H không có yêu cầu độc lập để tranh chấp hợp đồng hoán đổi tài sản giữa vợ chồng ông với Bà Trần Ngọc C đối với nhà đất số 488/35 QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 488/35 QA). Các đương sự khác cũng không tranh chấp đối với nhà, đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, Bà Trần Ngọc C có đến Tòa án lập bản tường trình và tham gia hòa giải vào các ngày 28/02/2013, 11/7/2013, 02/8/2013 nhưng không khai nhận về việc đã giao nhà, đất số 488/35 QA cho ông G, bà H như “Hợp đồng giao nhà” ngày 25/01/2013 mà ông G cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G trình bày do cơ quan chức năng không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất nói trên cho bà C vì có quyết định ngăn chặn của Tòa án, lúc này ông mới biết và xin tham gia tố tụng. Như vậy, khi thụ lý vụ án cấp sơ thẩm không thể biết thông tin để đưa ông G, bà H vào tham gia tố tụng. Theo hồ sơ vụ án, Ông Nguyễn Hùng G đã tham gia tố tụng từ ngày 12/6/2019 (bút lục 645), tức trước ngày Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lần thứ nhất (ngày 08/11/2016), nhưng trong một thời gian dài ông G và bà H không cung cấp chứng cứ, không có yêu cầu độc lập. Nay, ông G cho rằng cấp sơ thẩm chậm đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng, nên ông không có yêu cầu độc lập là không có căn cứ.

Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 432/2012/TLST-DS ngày 27/11/2012 giữa nguyên đơn ông Vũ Lạc A, bị đơn Bà Trần Ngọc C và vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2013/TLST-KDTM ngày 04/02/2013 giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP KA, bị đơn Công ty TNHH TM Tân Quốc Đại cùng do Tòa án nhân dân huyện X thụ lý, là hai vụ án khác nhau. Việc Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án nào trước phụ thuộc vào các tình tiết có trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật có liên quan. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm chậm đưa vụ án ra xét xử, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều này đã được đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu tại phiên tòa. Tuy nhiên, đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như trình bày của ông G và Ông Nguyễn Minh K (đại diện của bà H).

Ngày 08/01/2013, ông Vũ Lạc A nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau khi ông A thực hiện xong biện pháp bảo đảm, thì ngày 21/01/2013 Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp

khẩn cấp tạm thời số 11/2013/QĐ-ADBPCKTT cấm Bà Trần Ngọc C chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất đối với các phần đất tọa lạc tại xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/10/2017, ông Vũ Lạc A nộp đơn yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2013/QĐ-ADBPCKTT ngày 21/01/2013. Ngày 27/10/2017, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định số 15/2017/QĐST-DS hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2013/QĐ-ADBPCKTT ngày 21/01/2013. Quyết định số 15/2017/QĐST-DS ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện X có hiệu lực ngay sau khi ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị. Ông Nguyễn Hùng G yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2013/QĐ-ADBPCKTT ngày 21/01/2013 là không có căn cứ chấp nhận.

Với các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H (bà H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện) về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[2.2] Đối với yêu cầu của Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H và Ông Trương Đình D về việc xin hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 139 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X là một quyết định độc lập, có hiệu lực ngay sau khi ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị. Vì vậy, ông G, bà H và ông D không có quyền kháng cáo về quyết định này.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Ông Trương Đình D, Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H (bà H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện) cùng trình bày và yêu cầu hủy bỏ quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X. Căn cứ khoản 2 Điều 112 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 18 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét yêu cầu này của đương sự.

Xét, ngày 28/5/2013 Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn xin kê biên tài sản của ông Vũ Lạc A đề ngày 17/5/2013 (bút lục 539), theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản là căn nhà số 488/35 đường QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 28/5/2013, Tòa án ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 80/2013/QĐ-BPBD, nội dung: Phong tỏa số tiền 100.000.000 đồng của ông Vũ Lạc A tại Ngân hàng Bắc Á. Ngày 28/5/2013, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT.

Xét, nguyên đơn ông Vũ Lạc A yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Kê biên tài sản”. Yêu cầu này của nguyên đơn được quy định tại khoản 6 Điều 112 và Điều 108 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) nay là khoản 6 Điều 114 và Điều 120 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, theo đó việc kê biên áp dụng đối với tài sản đang tranh chấp.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 có nội dung: “*Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 109 của Bộ luật tố tụng dân sự như sau: Cấm Bà Trần Ngọc C chuyển dịch tài sản là nhà đất đối với căn nhà mang số 488/35 đường QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh*”. Như vậy, cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời khác với biện pháp khẩn cấp tạm thời mà ông Vũ Lạc A yêu cầu, nên vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011 (nay là khoản 6 Điều 114 và Điều 120 của BLTTDS năm 2015 và khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự).

Mặt khác, phần nhận định của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 và phần quyết định là không giống nhau, nhận định ghi: “*Xét thấy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là cần thiết để đảm bảo việc thi hành án*”, biện pháp này quy định tại Điều 114 của Bộ luật tố tụng dân sự 2004; nhưng quyết định lại áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 109 Bộ luật tố tụng dân sự 2004; trong khi đó nhà đất số 488/35 đường QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, không phải là tài sản đang tranh chấp trong vụ án.

Hơn nữa, tại thời điểm Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013, Bà Trần Ngọc C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất số 488/35 đường QA, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy tờ nhà, đất mà bà C có tại thời điểm đó và hiện nay chỉ là: Giấy tay mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Bảy với Bà Trần Ngọc C, Bản cam kết của bà Nguyễn Thị Bảy, Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 đứng tên ông Nguyễn Văn Cước, Thông báo tạm cấp số nhà 488/TB-UBND ngày 05/3/2007 của Ủy ban nhân dân quận P, Bảng kê khai (công trình xây dựng vi phạm xin được tồn tại) do Bà Trần Ngọc C lập ngày 07/4/2006, Ủy ban nhân dân phường PT, quận P xác nhận ngày 10/4/2006; Bản vẽ hiện trạng. Tại giai đoạn phúc thẩm, Ông Nguyễn Hùng G và Ông Trương Đình D cung cấp các chứng cứ về việc Bà Trần Ngọc C có lập các giấy ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, biên bản giao căn nhà số 488/35 đường QA cho ông G và ông D vào các thời điểm khác nhau; theo đó, bà C lập hợp đồng giao nhà và giấy ủy quyền cho ông G vào ngày 21/01/2013 và ngày 26/01/2016; bà C lập giấy ủy quyền và biên bản giao nhà cho ông D các ngày 11/3/2013 và ngày 29/6/2013. Như vậy, trước khi ban hành quyết định số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013, cấp sơ thẩm không

có văn bản xác minh pháp lý của nhà, đất số 488/35 đường QA; không yêu cầu ông Vũ Lạc A xác định giá trị tài sản làm căn cứ ban hành quyết định buộc ông A phải thực hiện biện pháp bảo đảm tương đương với nghĩa vụ tài sản mà bà C phải thực hiện như quy định tại khoản 1 Điều 120 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) nay là khoản 1 Điều 136 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, là có thiếu sót.

Từ các phân tích trên cho thấy, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X đã vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011 (nay là Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015). Căn cứ Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quy định về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, thì: *“1. Tòa án ra ngay quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: đ) Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng theo quy định của Bộ luật này”*. Vì vậy, Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H và Ông Trương Đình D yêu cầu hủy bỏ quyết định này là có căn cứ chấp nhận. Do quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bị hủy bỏ, nên hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 80/2013/QĐ-BPBD ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Vũ Lạc A được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn số sổ: BA 250194 do Ngân hàng TMCP Bắc Á (Phòng giao dịch M, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 08 tháng 5 năm 2013 (số sổ tiết kiệm: 210001000003328) và số tiền bị phong tỏa 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 80/2013/QĐ-BPBD ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thế B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Lạc A và ông Vũ Lạc A cùng trình bày, rằng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 có một số sai phạm, nhưng nguyên đơn không đồng ý hủy bỏ mà đề nghị duy trì để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, kể cả ông D và ông G. Tuy nhiên, như đã phân tích, quyết định này vi phạm quy định của pháp luật nên có căn cứ hủy bỏ theo yêu cầu ông D, ông G và bà H. Nguyên đơn không yêu cầu áp dụng hay thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2012 giữa Bà Trần Ngọc C và ông Vũ Lạc A, là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong phần quyết định lại tuyên hủy hợp đồng này do vô hiệu là chưa chính xác, cần điều chỉnh cho phù hợp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân các cấp không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông D, ông G và bà H không phải nộp. Hoàn trả cho các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm như đã phân tích là có căn cứ, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 85, Điều 86, khoản 6 Điều 114, Điều 120, khoản 1 Điều 136, Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 280, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 471 và Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hùng G và bà Cao Thị Thanh H (bà H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện) về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H (bà H ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh K đại diện) và Ông Trương Đình D về việc xin hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Lạc A.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 15/5/2012 giữa Bà Trần Ngọc C và ông Vũ Lạc A, là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc Bà Trần Ngọc C phải trả cho ông Vũ Lạc A số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Buộc Bà Trần Ngọc C phải trả cho ông Vũ Lạc A số tiền đã vay là 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng.

Tổng cộng Bà Trần Ngọc C phải trả cho ông Vũ Lạc A số tiền là 1.980.000.000 (một tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 81/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 80/2013/QĐ-BPBD ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Vũ Lạc A được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn số sổ: BA 250194 do Ngân hàng TMCP Bắc Á (Phòng giao dịch M, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 08 tháng 5 năm 2013 (số sổ tiết kiệm: 210001000003328) và số tiền bị phong tỏa 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 80/2013/QĐ-BPBD ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Ngọc C phải nộp là 71.400.000 (bảy mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng cho ông Vũ Lạc A theo biên lai số: 01720 ngày 27/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hùng G, bà Cao Thị Thanh H và Ông Trương Đình D không phải nộp.

Hoàn trả cho Ông Trương Đình D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0084550 ngày 27/8/2020, bà Cao Thị Thanh H (do Ông Nguyễn Hùng G nộp thay) số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0084557 ngày 01/9/2020 và Ông Nguyễn Hùng G số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0084556 ngày 01/9/2020 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện X, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- CN Văn phòng ĐKQSDĐ quận P;
- Ngân hàng TMCP Bắc Á (PGD M, CN Tp. Hồ Chí Minh);
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh
(Đã ký và đóng dấu)