

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 849/2020/DS-PT
Ngày: 07 - 9 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng tín dụng.

**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: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Nhung

Ông Lê Ngọc Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 547/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019
của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4203/2020/QĐ-PT
ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Sơn H**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 1273/1A đường H, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

Bà **Hà Thị Hồng Q**, sinh năm 1970.

Địa chỉ liên lạc: Phòng 003, Chung cư 44bis đường L, phường K, Quận
M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 11214 ngày 27/11/2015 và Văn bản ủy quyền số công chứng 9720 ngày 30/5/2019, lập tại Văn phòng công chứng P).

- *Bị đơn:* 1. Ông **Lê Mộng Đ**, sinh năm 1963.

2. Bà **Ngô Thị Thanh G**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 6, Lầu 2 đường H, phường K, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà G:

Ông **Nguyễn Thế T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 3 đường S, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 02548 ngày 12/04/2017, lập tại Văn phòng Công chứng H, ông Đ, bà G không ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng dân sự đối với tranh chấp Hợp đồng tín dụng).

3. Ông **Nguyễn Tuấn U**, sinh năm 1968.

4. Bà **Vũ Thị A**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 39/41 đường Chánh Hưng, Phường K, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 774 đường Hưng Phú, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U, bà A:

Ông **Nguyễn Thế T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 3 đường S, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 03515 ngày 15/5/2017, lập tại Văn phòng Công chứng H)

5. Ông **Nguyễn Hà Hữu M**, sinh năm 1994.

Địa chỉ liên lạc: Số 112/37 đường T, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đương Thị L**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 1273/1A đường H, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

Bà **Hà Thị Hồng Q**, sinh năm 1970.

Địa chỉ liên lạc: Phòng 003 chung cư 44bis đường L, phường K, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 9652 ngày 30/6/2016, lập tại Văn phòng Công chứng P).

2. Ông **Trần O**, sinh năm 1968.

3. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 56/68 đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông O bà N:

Ông **Hà Nguyên V**, sinh năm 1987.

Địa chỉ cư trú: Khu vực 2, phường P, thành phố N, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: Số 27A đường T, khu phố H, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 9069 ngày 20/6/2016, lập tại Văn phòng Công chứng P)

4. Ông **Châu Minh R**, sinh năm 1964.

5. Bà **Võ Thị Kim C**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 944 đường B, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông R bà C:

Ông **Võ Tuấn D**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Phòng 103 Chung cư 44 Bis, đường L, phường K, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 9653 ngày 30/6/2016, lập tại Văn phòng Công chứng P)

6. Ông **Nguyễn Trọng P**, sinh năm 1966.

7. Bà **Trần Thị Thu S**, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 382/15/8 đường P, phường M, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 169 đường T, phường M, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông **Đinh Xuân X**, sinh năm 1969.

9. Bà **Nguyễn Thị Kim B**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 198B/28 đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. **Ngân hàng N Việt Nam.**

Trụ sở: Số 2 đường H, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 925-925ABCD đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Trịnh Ngọc K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 99 ấp Số 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 03/8/2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông Lê Mộng Đ và bà Ngô Thị Thanh G, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/4/2016, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2016, ngày 12/11/2018 của ông Trần Sơn H và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hà Thị Hồng Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2009, nguyên đơn cùng với các ông Châu Minh R, ông Đinh Xuân X và ông Lê Mộng Đ có thỏa thuận cùng nhau mua thửa đất số 3, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Phường N, Quận T, do bà Huỳnh Thị H đứng tên với diện tích là 1.371,2m².

Sau đó, các bên có lập Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm), do ông Lê Mộng Đ ghi gồm có nguyên đơn, ông Lê Mộng Đ, ông Châu Minh R và Trần O (ông Trần O là người nhận chuyển nhượng lại phần của ông Đinh Xuân X). Theo Hợp đồng mua chung đất thì: Giá đất là 4,200,000 đồng/m², ông bị đơn mua 2/3 diện tích, còn lại các ông H, ông R, ông O mua 1/3 diện tích là 457m² tương đương với số tiền là 1,919,680,000 đồng. Chi phí làm bản vẽ lên đất vườn và tiền làm giấy sang tên đổi chủ là 53,500,000 đồng. Ông Lê Mộng Đ là người đứng tên nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị H và chịu trách nhiệm làm giấy sang tên lại cho người mua. Phía nguyên đơn (gồm: ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R, ông Trần O) đã đưa cho ông Lê Mộng Đ 03 lần tiền, cụ thể:

Lần 1: 1,000,000,000 đồng vào ngày 18/9/2009 (chứng cứ 1). Ông Lê Mộng Đ ký nhận và ghi ngày 18/8/2009 là không đúng.

Lần 2: 330,000,000 đồng vào ngày 30/10/2009 (chứng cứ 1).

Lần 3: 600,000,000 đồng vào ngày 26/01/10 (chứng cứ 1).

Tổng số tiền đã đưa là 1,930,000,000 đồng.

Về chi phí xây hàng rào, san lấp, làm đường cống thoát nước, làm giấy tờ thì phía nguyên đơn đồng ý chịu 1/3. Các chi phí này nguyên đơn đã thanh toán xong với ông Lê Mộng Đ theo số tiền 1,930,000,000 đồng và các giấy tay thanh toán tiền (từ chứng cứ 2 đến chứng cứ 7) mà nguyên đơn đã cung cấp.

Sau đó ông Lê Mộng Đ đã đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị H và ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G (vợ ông Đ) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/8/2010, đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Phường N, Quận T, diện tích 1,371.2m².

Sau đó ông Lê Mộng Đ tách phần đất trên thành 02 thửa:

Thửa số 3, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T do phía ông Lê Mộng Đ đứng tên với diện tích là 733,4m².

Thửa đất 423, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T do ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A (phía ông Đ) đứng tên với diện tích là 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BD 759616, số vào sổ cấp GCN: CH 01278 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 07/7/2011. Trong này có phần đất của các ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R và ông Trần O. Ngoài ra, có thêm phần đất của ông Nguyễn Trọng P (ông P là người hùn tiền mua đất với ông Lê Mộng Đ).

Sau đó các ông H, R, O và P yêu cầu phía ông Lê Mộng Đ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông U, bà A làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất 423, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T. Bản chính biên nhận hồ sơ giao lại cho phía ông H để giữ đóng thuế và nhận giấy chứng nhận. Ngày 05/7/2012, Ủy ban nhân dân quận T cập nhật thông tin cho phép chuyển mục đích sử dụng đất một phần thửa 423, tờ số 32, tài liệu bản đồ địa chính phường N, quận T (diện tích 147,5m²) thành đất ở đô thị đồng thời thu hồi phần đất làm đường giao thông có diện tích là 8,0m² theo Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 19/6/2012 của Ủy ban nhân dân quận T. Diện tích đất còn lại là 344,5m², hồ sơ số 018561.

Ngày 10/10/2012, ông U, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần còn lại có diện tích 344,5m² đất cho các ông H, ông R và ông P. Ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 362399, số vào sổ cấp GCN: CH02670, do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 04/3/2013, diện tích được cấp là 340m² (chuyển mục đích sang đất ở ngày 24/7/2013).

Ngày 10/2/2014, các ông H, R, O và P lập Hợp đồng thỏa thuận chia đất mua chung. Theo Hợp đồng các bên xác nhận 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất mà ông U, bà A đứng tên là của các ông H, ông R, ông O và ông P. Diện tích cụ thể của mỗi người như sau: Ông H 204m², ông R 102m², ông O 102m² và ông P 84m² (do trừ đi 8m² làm đường nên tổng diện tích còn lại là 482m²).

Phần đất 340m² được chia như sau: Phần của ông P là 59m², phần của phía ông H là 281m².

Toàn bộ phần đất 147,5m² đất ở sẽ giao cho ông Trần O. Do bản chính Giấy chứng nhận phần đất này chưa được cấp nên giao cho ông O giữ giấy biên nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, ông O liên hệ ông U để liên hệ Chi cục thuế Quận T nộp thuế và làm thủ tục sang tên cho ông O. Ông O trả lại cho ông H, ông R, ông P số tiền 150,000,000 đồng do phần diện tích dư là 45,5m². Phần đất 147,5m² thì phía ông H có 122,5m², phía ông P có 25m².

Đến khoảng tháng 8/2014 thì được biết ông U, bà A làm đơn có mất biên nhận hồ sơ để đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 147,5m². Ngày 25/8/2014 ông Trần O có đơn gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T để ngăn chặn việc ông U nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/01/2015 ông Trần O có Đơn tường trình và kiến nghị đến Ủy ban nhân dân quận T. Sau đó, ông Trần O đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án và đã được Tòa án thụ lý vụ án số 281/2015/TLST-DS ngày 26/10/2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất”, bị đơn là ông Đ, ông U và bà A. Ông Trần Sơn H tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì ông Lê Mộng Đ cho rằng ông Trần O không liên quan đến việc mua chung đất nên ông Trần O đã rút đơn để ông Trần Sơn H khởi kiện ông Lê Mộng Đ. Tòa án đã đình chỉ vụ án của ông Trần O vào ngày 11/3/2016. Đến ngày 26/4/2016 ông Trần Sơn H đã nộp đơn khởi kiện ông Lê Mộng Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn được biết là ông Lê Mộng Đ đã thế chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng N Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) để đảm bảo cho số tiền ông Nguyễn Hà Hữu M đã vay của Ngân hàng.

Vì bà G có tham gia đứng tên các phần đất nhận chuyển nhượng của bà Hường và tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông Đ, bà G. Nay, ông H yêu cầu ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G trả số tiền tương đương với giá trị phần đất chưa được giao là 122,5m² đất còn lại (không yêu cầu phần ông P

25m²). Giá đất tính theo giá đất ở theo như kết quả định giá ngày 30/3/2017, giá đất là 35,000,000 đồng/m² (50,000,000 đồng x 0,7), số tiền phía ông H được nhận là 4,287,500,000 đồng. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Châu Minh R, ông Trần O.

Do nguyên đơn yêu cầu ông Lê Mộng Đ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao bản chính biên nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất ông Trần O giữ. Nhưng ông Lê Mộng Đ đã tự ý báo mất bên nhận và đóng thuế, rồi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không sang tên cho ông Trần O là hành vi sai trái nên nguyên đơn không bồi thường phần chênh lệch giá trị giữa đất ở và đất trồng cây hàng năm khác và kể cả phần tiền lãi đối với số tiền đã nộp. Nguyên đơn chỉ đồng ý thanh toán lại tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ mà ông U, bà A đã nộp ngày 28/01/2015 để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tổng cộng là 322,178,900 đồng theo Công văn số 1596/CCT-TB ngày 26/3/2019 của Chi cục Thuế quận T.

Vì phần đất nguyên đơn yêu cầu đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay của ông Nguyễn Hà Hữu M nên ông H yêu cầu thanh lý Hợp đồng tín dụng, nếu ông Đ, ông Nguyễn Hà Hữu M không có tài sản để thanh toán cho Ngân hàng, phần còn lại ưu tiên thanh toán cho nguyên đơn.

Phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá đã ứng trước.

Để đảm bảo quyền lợi của phía nguyên đơn đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với phần đất tranh chấp và cho nguyên đơn được nhận lại số tiền bảo đảm 500,000,000 đồng và tiền lãi nếu có.

Ông Nguyễn Thế T đại diện cho các bị đơn ông Lê Mộng Đ và bà Ngô Thị Thanh G, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trình bày:

Ông Lê Mộng Đ có ký Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) với nguyên đơn, nội dung là do ông Lê Mộng Đ ghi. Ông Đ là người đại diện nhận tiền góp vốn và đứng tên mua đất của bà Huỳnh Thị H với diện tích là 1.371,2m² x 4,200,000 đồng/m² = 5,759,040,000 đồng. Thống nhất chia làm ba phần:

Bên ông Trần Sơn H 01 phần bao gồm ông Châu Minh R, ông Đinh Xuân X với số tiền là 1,919,680,000 đồng, có diện tích là 457,06m².

Bên ông Lê Mộng Đ (gồm ông Đ và ông U) 02 phần với số tiền là 3,839,360,000 đồng có diện tích là 914,1m².

Chi phí xây hàng rào, san lấp, làm đường cống thoát nước, làm giấy tờ hết tổng cộng là 627,205,000 đồng và cũng được chia làm 03 phần, phía ông H chịu 01 phần. Số tiền san lấp các bên đã thanh toán xong.

Nguyên đơn chỉ đưa cho ông Lê Mộng Đ có 1,430,000,000 đồng là tương đương với 281m² và có thêm phần 59m² của ông P. Việc này đã được thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2012, ông U, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần còn lại có diện tích 344,5m² đất cho các ông H, ông R và ông P. Ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp là 340m².

Đối với các chứng cứ giao nhận tiền mà bên nguyên đơn cung cấp,

Chứng cứ số 01 có nội dung: “Ngày 18/9/2009 đưa cho chú U + Đ 1,000,000,000 đồng (Một tỷ đồng) trả tiền đất mua chung đất cô H phường N quận T” lúc ký là ký trong sổ của ông H nên ông Đ đã ký không khít hàng, khi ký chỉ có 02 đoạn trên, đoạn vừa nêu là ông H tự ghi. Đồng thời ngày ông Đ ký (ngày 18/8/2009) và ngày trong nội dung ghi là không giống nhau. Mặt khác, nếu ông Lê Mộng Đ có nhận 1,000,000,000 đồng thì ông Đ sẽ ghi rõ số tiền đã nhận chứ không phải ký chỉ ghi người nhận. Nhận ở đây là nhận sự thỏa thuận mua chung đất với nguyên đơn.

Đối với các chứng cứ thanh toán từ chứng cứ 2 đến chứng cứ 7 thì: Chứng cứ 2 ông Đ có ghi “Đất phường N, quận T ký lại công chứng đóng lệ phí, đóng thuế sang tên Lê Mộng Đ, nhậ chi ngoại giao Thuế quận T, sang tên trong tháng 8”, chứng cứ 5 ông Đ có ghi “A H đưa tiền san lấp – 100,000,000”, chứng cứ 7 ông Đ có ghi “Ngày 18/2/2012 thanh toán xong với A H”, còn lại là không phải chữ viết, chữ số của ông Đ. Ông Đ ghi thanh toán xong không phải xong đối với giao dịch chuyển nhượng đất với ông H mà là xong trong việc bỏ ra chi phí cải tạo đất đến ngày 18/2/2012.

Ông Lê Mộng Đ xác nhận thửa đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phần đất mua của bà Huỳnh Thị H, trường hợp ông H giao đủ tiền thì đã giao thửa đất đó cho ông H rồi. Thỏa thuận giao đất cho ông H là đất nông nghiệp không phải đất ở như hiện tại, còn chi phí chuyển mục đích sử dụng đất là riêng.

Việc nộp hồ sơ chuyển mục đích là ông U tự làm. Vì nguyên đơn có quen biết trong Ủy ban nhân dân quận T nên ông U mới đưa biên nhận bản chính cho nguyên đơn giữ để làm thủ tục giùm. Sau đó thấy lâu quá nên ông U đã tự liên hệ Ủy ban nhân dân quận T và làm thủ tục.

Đề nghị Tòa án xem xét lại thời hiệu khởi kiện. Vì kể từ ngày 10/10/2012 sau khi chuyển nhượng 344,5m² cho phía nguyên đơn, thì ông Lê Mộng Đ đã không chuyển nhượng tiếp cho phía nguyên đơn nữa, từ đó nếu có thì quyền lợi đã bị xâm phạm nhưng không khởi kiện. Đến năm 2016, nguyên đơn mới khởi kiện là thời hiệu khởi kiện đã hết. Ông Trần O mặc dù có tên trong Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm), nhưng không ký tên, không góp vốn cùng thực hiện chung, ông Trần O sau đó chuyển nhượng lại của ông Đinh Xuân X. Do đó, Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) không có hiệu lực thực hiện giữa ông Lê Mộng Đ và ông Trần O. Nên việc ông Trần O khởi kiện ông U, bà A, có ông Đ trước đây là không hợp lý và đồng thời đã rút đơn khởi kiện cùng với lý do ông Lê Mộng Đ cho rằng không góp vốn mua chung đất với ông Trần O.

Về việc phía nguyên đơn có ý kiến trả lại tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ liên quan đến mục đích sử dụng đất thì ông Lê Mộng Đ không có ý kiến vì đã giao đủ đất tương ứng với số tiền đã nhận cho ông Trần Sơn H.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì đề nghị Tòa án hủy bỏ vì đất là của ông Lê Mộng Đ.

Ông Nguyễn Trọng P là người hùn chung tương đương 59m² với phía ông Lê Mộng Đ và đã giao đất xong, ông Nguyễn Trọng P không còn liên quan. Việc nguyên đơn cùng với ông Nguyễn Trọng P thỏa thuận phân đất do ông Nguyễn Tấn U đứng tên là không phù hợp với pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A. Tuy nhiên, ông Nguyễn Trọng P cũng có bản khai không còn liên quan đến tranh chấp với nguyên đơn và bị đơn.

Ông Nguyễn Thế T đại diện cho các bị đơn ông Nguyễn Tấn U và bà Vũ Thị A trình bày: Ông U, bà A là người hùn tiền mua đất phần đất 147,5m² với ông Lê Mộng Đ. Sau đó vì kẹt tiền nên ông bà đã chuyển nhượng lại và giao cho ông Lê Mộng Đ, nay không có ý kiến.

Ông Lê Mộng Đ trình bày: Về yêu cầu thanh lý Hợp đồng tín dụng của ông Nguyễn Hà Hữu M vay tiền của Ngân hàng được bảo đảm bởi phần đất đang tranh chấp, ông không đồng ý vì Hợp đồng tín dụng không vi phạm. Phần đất 147,5m² là tài sản chung của vợ chồng ông, để thuận tiện trong các giao dịch nên chỉ có tên ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Thư trả lời ngày 08/11/2017 của ông Nguyễn Hà Hữu M và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng Y trình bày: Ông Nguyễn Hà Hữu M có vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201500680 ngày 16/10/2015. Để đảm bảo số tiền vay thì ông Lê Mộng Đ đã bảo lãnh bằng Hợp

đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/HĐTC được Phòng Công chứng số 2 chứng nhận ngày 16/10/2015, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 16/10/2015. Phần đất này đảm bảo cho số tiền vay là 1,450,000,000 đồng. Ông không đồng ý thanh lý Hợp đồng tín dụng vì ông không có vi phạm hợp đồng.

Ông Nguyễn Tấn D đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N Việt Nam trình bày: Ngân hàng có cho ông Nguyễn Hà Hữu M vay số tiền 2,500,000,000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201500680 ngày 16/10/2015. Để đảm bảo số tiền vay thì Ngân hàng có nhận thế chấp 02 phần đất: phần đất tọa lạc tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 56, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Hợp đồng thế chấp số 105/HĐTC ngày 16/10/2015 và phần đất các bên đang tranh chấp tại Hợp đồng thế chấp số 105/HĐTC ngày 16/10/2015. Phần đất đang tranh chấp này đảm bảo cho số tiền vay là 1,450,000,000 đồng, bên vay tiền không có vi phạm hợp đồng tín dụng nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì Ngân hàng đề nghị phải được thanh toán hết số nợ của ông M bao gồm cả gốc, lãi và các khoản phí. Hiện tại, tính đến ngày 17/10/2019 số nợ còn lại là 1,000,000,000 đồng tiền vốn và tiền lãi là 6,708,333 đồng.

Bà Hà Thị Hồng Q đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L trình bày: Bà Dương Thị L xác định có cùng ý kiến và cùng yêu cầu với nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2016, ông Hà Nguyên V đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần O, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2009, vợ chồng ông Trần O và bà Nguyễn Thị N có hôn với ông Trần Sơn H mua chung phần đất của bà Huỳnh Thị H. Phần đất có diện tích 147,5m², ông U, bà A có trách nhiệm sang tên cho vợ chồng ông Trần O và được giữ bản chính Giấy biên nhận ngày 04/5/2012 của Ủy ban nhân dân quận T về nhận hồ sơ chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất ở do bà A nộp. Sau khi được sang tên thì ông Trần O sẽ thanh toán lại cho các ông H, R, P.

Nhưng sau đó, vợ chồng ông U đã tự ý liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm thủ tục sang tên cho ông O. Ông Trần O đã khởi kiện, nhưng ông Lê Mộng Đ cho rằng ông O không liên quan nên ông O đã rút đơn khởi kiện để ông Trần Sơn H đứng ra khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn. Phần tài sản của vợ chồng ông Trần O thì sau này nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán lại sau và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 28/9/2016, ông Võ Tuấn D đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Minh R, bà Võ Thị Kim C trình bày: Vợ chồng ông Châu Minh R và bà Võ Thị Kim C có hôn với ông Trần Sơn H mua chung phần đất của bà Huỳnh Thị H. Vợ chồng ông R đã nhận 01 phần đất khi ông U, bà A chuyển nhượng 344,5m² (thực tế được cấp giấy là 340m²). Trong phần đất có diện tích 147,5m² (ông R có một phần diện tích), ông R đồng ý ông U bà A sang tên cho ông Trần O, sau đó ông Trần O thanh toán lại cho ông R, nhưng ông U, bà A không thực hiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Phần tài sản của vợ chồng ông R thì sau này nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán lại sau và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2016, vợ chồng ông Đinh Xuân X và bà Nguyễn Thị Kim B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Vợ chồng ông bà có hôn với nhóm ông Trần Sơn H mua chung đất với số tiền là 600,000,000 đồng gồm ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R, ông Lê Mộng Đ, ông Nguyễn Tấn U. Sau đó, vì lý do kinh tế nên vợ chồng ông không đủ khả năng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần O với số tiền 600,000,000 đồng, không có giấy tờ. Những việc về sau vợ chồng ông không biết thêm, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Tờ tường trình do ông Nguyễn Trọng P ký tên ngày 04/9/2019, do ông Lê Mộng Đ nộp cho Tòa án có nội dung như sau: Ông P được ông Lê Mộng Đ thông báo, thời gian qua ông P được Tòa án triệu tập vì có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa ông Đ và Ông H. Do ông thay đổi địa chỉ nên không nhận được giấy của Tòa án. Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H tại phường N, quận T, bản thân và gia đình ông không liên quan. Vì việc mua bán sang nhượng thửa đất nói trên là ông chỉ hôn hạp với ông Đ, đã giải quyết xong, ông không liên quan đến vụ án này. Đề nghị Tòa án không triệu tập ông và gia đình đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ :

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 111, Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự,

Điều 138; khoản 1 Điều 161, các Điều 355, 388, 412, 414, 427, 604 Bộ luật dân sự năm 2005,

Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình,

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Điều 26 Nghị quyết Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G có trách nhiệm trả cho ông Trần Sơn H số tiền 4,287,500,000 đồng (bốn tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) tương đương giá trị phần đất có diện tích 122,5m², thuộc thửa đất số 425, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BG 771182, sổ vào sổ cấp GCN: CH02026, do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 05/7/2012, cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê Mộng Đ ngày 22/9/2015. Trả hết số tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Sơn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền tất cả các khoản tiền, ông Lê Mộng Đ và bà Ngô Thị Thanh G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Buộc ông Trần Sơn H có trách nhiệm trả cho ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G số tiền 322,178,900 đồng (ba trăm, hai mươi hai triệu, một trăm, bảy mươi tám nghìn chín trăm đồng). Trả hết số tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Mộng Đ và bà Ngô Thị Thanh G có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, ông Trần Sơn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Buộc ông Nguyễn Hà Hữu M có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền vốn vay là 1,000,000,000 đồng (một tỷ đồng) và tiền lãi tính đến ngày 17/10/2019 là 6,708,333 đồng (sáu triệu, bảy trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng), tổng số tiền là 1,006,708,333 đồng (một tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng) theo Hợp đồng tín dụng số

1702-LAV-201500680 ngày 16/10/2015. Trả hết số tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/10/2019) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Hà Hữu M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201500680 ngày 16/10/2015.

1.4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Nguyễn Hà Hữu M không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng N Việt Nam hoặc ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G không trả hoặc trả không đầy đủ cho ông Trần Sơn H thì Ngân hàng N Việt Nam hoặc ông Trần Sơn H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là phần đất 147,5m², thửa đất số 425, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BG 771182, số vào sổ cấp GCN: CH02026, do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 05/7/2012, cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê Mộng Đ ngày 22/9/2015 theo Hợp đồng thế chấp số 105/HĐTC ngày 16/10/2015 được Phòng công chứng số 2 chứng nhận ngày 16/10/2015, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T ngày 16/10/2015 để thi hành án cho Ngân hàng N Việt Nam. Phần còn lại ưu tiên thi hành án cho ông Trần Sơn H.

2. Ghi nhận việc ông Trần Sơn H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá.

3. Ông Nguyễn Trọng P, bà Trần Thị Thu S được quyền khởi kiện ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G đối với phần đất có diện tích 25m² thuộc thửa đất số 425, tờ số 32, tọa lạc tại phường N, quận T, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BG 771182, số vào sổ cấp GCN: CH02026, do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 05/7/2012, cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê Mộng Đ ngày 22/9/2015 trong vụ án khác, nếu còn thời hiệu khởi kiện.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: phường N quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 147,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 771182, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 02026, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A ngày

05/7/2012, đăng ký biến động ngày 22/9/2015, tặng cho ông Lê Mộng Đ để đảm bảo thi hành án.

Việc duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực thi hành ngay, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

5. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐST-BPBD ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Sơn H được nhận lại toàn bộ số tiền vốn và tiền lãi (nếu có) theo tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh 8 vào ngày 22/7/2016, số tài khoản: 1702205221503 với số dư 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/10/2019, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G, ông Nguyễn Tấn U và bà Vũ Thị A, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án và bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn xác định Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) được ký vào khoảng thời gian đầu năm 2009, trước khi các bên thực hiện góp vốn mua chung đất. Mục đích của việc ký hợp đồng này là để nguyên đơn kêu gọi góp vốn phần của nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xem xét thời hiệu, vì trong vụ án trước mặc dù ông Trần O không kiện ông Lê Mộng Đ, nhưng là người liên quan trong vụ án. Do đó, việc ông Trần Sơn H kiện ông Lê Mộng Đ không khác đối với đối vụ án ông Trần O khởi kiện, chỉ thay đổi địa vị tố tụng; do đó, trừ đi thời gian ông Trần O kiện thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Đại diện bị đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét về thời hiệu khởi kiện, với lý do Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) mặc dù có tên ông Trần O, nhưng khi thực hiện ông Trần O không cùng góp vốn. Sau đó ông

Trần O mới mua lại phần hùn của ông Đinh Xuân X, không liên quan đến ông Lê Mộng Đ.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Thời hiệu: Căn cứ Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) có tên ông Trần O, do đó thời gian ông Trần O khởi kiện được xem là trở ngại khách quan được trừ đi thời gian nguyên đơn khởi kiện trong vụ án này.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trong đó có yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.] Căn cứ vào Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 01/10/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thời hiệu khởi kiện là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, có nội dung: *Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.* Do đó, Hội đồng xét xử xử cần xem xét về thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của bị đơn.

[2.2.] Về nội dung xem xét thời hiệu khởi kiện, bị đơn nêu kể từ ngày 10/10/2012 sau khi chuyển nhượng cho phía nguyên đơn thì bị đơn đã không chuyển nhượng tiếp, không có thỏa thuận nào khác. Từ đó nếu cho rằng quyền

lợi của nguyên đơn đã bị xâm phạm, nhưng đến ngày 26/4/2016 nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện.

[2.3.] Bản án sơ thẩm nhận định về thời hiệu khởi kiện có nội dung như sau: *Theo hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm), do bị đơn ghi có tên ông Trần O, vì vậy ông Trần O có liên quan đến giao dịch với nguyên đơn và bị đơn. Ông Trần O đã làm đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý số 281/2015/TLST – DS ngày 26/10/2015 và nguyên đơn tham gia với tư cách là người liên quan tranh chấp cùng với tài sản trong vụ án này. Do ông Trần O rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 44/2016/QĐST – DS ngày 11/3/2016. Do đó thời gian từ ngày 26/10/2015 đến ngày 11/3/2016 là thời gian được xem là trở ngại khách quan để nguyên đơn không thực hiện quyền khởi kiện, để không được tính vào thời hiệu khởi kiện căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự 2005. Do đó vấn đề Hội đồng xét xử phúc thẩm cần đặt ra là xác định ông Trần O có liên quan đến việc góp vốn mua chung đất cùng với bị đơn như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, hay không liên quan với ông Lê Mộng Đ như trình bày của bị đơn; làm căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xét thấy:*

[2.4.] Căn cứ Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) có nội dung chúng tôi gồm Lê Mộng Đ, Trần Sơn H, Châu Minh R, Trần O, cùng thống nhất mua chung đất có diện tích 1,371.2m²... cùng với chữ ký của ông Đ, ông H, ông R; nhưng ông Trần O không ký tên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn thừa nhận Hợp đồng này được ký trước khi thực hiện việc mua chung đất (vào khoảng đầu năm 2009), nguyên đơn dùng Hợp đồng này để kêu gọi góp vốn phần của nguyên đơn.

[2.5.] Căn cứ Chứng cứ giao nhận tiền do nguyên đơn cung cấp (chứng cứ 1) thể hiện nội dung: *mua đất chung phường N, quận T khoảng 1,200m² giá 4,200,000 đồng/m² gồm: Đ, U, H, R, X (Đ U 2 phần - H, R X 1 phần) 1 phần chia làm 4 nền: H và R 2 nền, R 1 nền, X 1 nền). Trong đó thể hiện ông Lê Mộng Đ là người nhận tiền trực tiếp từ ông Trần Sơn H, kể cả số tiền bà Nguyễn Thị Kim B (vợ ông Đinh Xuân X đưa). Thể hiện ông Trần O không tham gia góp tiền để thực hiện Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm). Như vậy, thời điểm này chỉ có các ông Lê Mộng Đ, Nguyễn Tấn U, Trần Sơn H, Châu Minh R, Đinh Xuân X cùng đóng tiền mua đất.*

[2.6.] Tại Bản tự khai ngày 19/9/2016, bà Nguyễn Thị Kim B và ông Đinh Xuân X có cùng nội dung: *vợ chồng ông bà có hùn vốn cùng với ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R, ông Lê Mộng Đ và ông Nguyễn Tấn U với số tiền ứng*

trước 600,000,000 đồng để mua chung 1 cái ao (chưa sang lắp phần nền). Nhưng sau vì lý do kinh tế vợ chồng tôi không đủ khả năng nên vợ chồng tôi sang lại cho ông Trần O và bà Nguyễn Thị N không có giấy tờ. Những việc sau vợ chồng tôi hoàn toàn không biết gì thêm. Như vậy, sau khi thực hiện xong việc góp vốn giữa ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R, ông Lê Mộng Đ, ông Nguyễn Tấn U và ông Đinh Xuân X. Nhưng đến ngày 10/02/2014 các ông Trần O, ông Trần Sơn H, ông Châu Minh R, ông Nguyễn Trọng P mới ký Hợp đồng thỏa thuận chia đất mua chung phần đất mà ông Trần Sơn H đại diện góp tiền mua với ông Lê Mộng Đ. Cần được xác định đến thời điểm ngày 10/02/2014 ông Trần O mới chuyển nhượng phần góp của ông Đinh Xuân X.

[2.7.] Căn cứ Quyết định số 44/2016/QĐST – DS ngày 11/3/2016, Tòa án nhân dân Quận T đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn ông Trần O rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với vụ án thụ lý số 281/2015/TLST – DS ngày 26/10/2015 và nguyên đơn và bị đơn tham gia với tư cách là người liên quan tranh chấp cùng với tài sản trong vụ án này. Lý do việc rút đơn khởi kiện theo trình bày của ông Trần O là do ông Lê Mộng Đ, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A nêu không liên quan, không hùn tiền mua chung đất với ông Trần O, do đó ông Trần O phải rút đơn kiện để ông Trần Sơn H kiện ông Lê Mộng Đ, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A.

[2.8.] Đủ cơ sở xác định Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm), không có chữ ký của ông Trần O, ngay tại thời điểm đóng tiền mua chung đất để thực hiện Hợp đồng thì ông Trần O không góp tiền mua đất. Do đó. Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) không có giá trị pháp lý để thực hiện giữa ông Lê Mộng Đ và ông Trần O. Đây cũng là lý do khi ông Trần O kiện ông U, bà A, ông Đ sau đó phải rút đơn khởi kiện vì bị đơn cho rằng không liên quan, không giao dịch với ông Trần O. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định căn cứ Hợp đồng mua chung đất (không ghi ngày tháng năm) có tên ông Trần O để xác định ông Trần O có liên quan đến việc góp vốn mua chung đất với bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời gian từ ngày 26/10/2015 đến ngày 11/3/2016 là thời gian được xem là trở ngại khách quan để nguyên đơn không thực hiện quyền khởi kiện, để không được tính vào thời hiệu khởi kiện căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự 2005, là cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[2.9] Do xác định ông Trần O không liên quan đến giao dịch với bị đơn như nhận định ở trên; nên từ ngày 10/10/2012 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì đến ngày 11/3/2016 nguyên đơn mới có đơn khởi kiện để cho rằng

quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là 04 năm 05 tháng 01 ngày đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 103/105/QH13; Điều 184, Điều 185, khoản 2, 3 và 4 Điều 190 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần này, xác định thời hiệu khởi kiện không còn; hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

[3.] *Về nội dung*: Do xác định đã hết thời hiệu khởi kiện nên không xem xét đến nội dung vụ án.

[4.] Đồng thời cần hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: phường N quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 147,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 771182, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02026, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A ngày 05/7/2012, đăng ký biến động ngày 22/9/2015, tặng cho ông Lê Mộng Đ. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐST-BPBD ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Sơn H được nhận lại toàn bộ số tiền vốn và tiền lãi (nếu có) theo tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh 8 vào ngày 22/7/2016, số tài khoản: 1702205221503 với số dư 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng).

[5.] Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn không phải chịu, được nhận lại toàn bộ tạm ứng án phí phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn được nhận lại toàn bộ theo quy định.

Ghi nhận nguyên đơn ông Trần Sơn H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Mộng Đ và bà Ngô Thị Thanh G, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 547/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: phường N quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 147,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 771182, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02026, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A ngày 05/7/2012, đăng ký biến động ngày 22/9/2015, tặng cho ông Lê Mộng Đ.

3. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐST-BPBD ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Sơn H được nhận lại toàn bộ số tiền vốn và tiền lãi (nếu có) theo tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh 8 vào ngày 22/7/2016, số tài khoản: 1702205221503 với số dư 500,000,000 đồng (năm trăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Sơn H được nhận lại 12,000,000 đồng (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu số AD/2014/0001330 ngày 09/5/2016 và nhận lại số tiền 27,750,000 đồng (hai mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0018545 ngày 26/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Lê Mộng Đ, bà Ngô Thị Thanh G, ông Nguyễn Tấn U, bà Vũ Thị A được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0012416; số AA/2019/0012413; số AA/2019/0012414 và số AA/2019/0012415 cùng ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ghi nhận nguyên đơn ông Trần Sơn H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Đường sự;
- Lưu.



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

Châu Kim Anh