

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày: 26-5-2021

*V/v tranh chấp “Hủy hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ,
hủy cập nhật trang tư trong
giấy chứng nhận QSD đất”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương.

Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy cập nhật trang tư trong giấy chứng nhận QSD đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 138/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lê Anh S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: tổ 8, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Đức D, sinh năm 1962.

2. Bà Trần Thị Chí C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Đường N, phường T1, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức V, sinh năm 1982.

Địa chỉ: T2, T3, Thái Bình.

Địa chỉ liên lạc: KDC V, T4, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2019.

3. Công ty TNHH MTV H.

Địa chỉ: Đường N, phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn P, sinh năm 1967.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T, sinh năm 1991

Địa chỉ: Xã T6, huyện Tr, tỉnh Thanh Hóa.

Tạm trú: Khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền số 256/2019/GUQ-HR ngày 15/10/2019.

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

1. Bà Lê Thị Hoài A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: tổ 8, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Tiến T1, sinh 1965.

Địa chỉ: đường N, phường A, quận H (nay là thành phố T7), thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: Bà Lê Thị Yến P1 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH A thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

3. Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn C1, sinh năm 1961.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Lệnh T2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: phường Quyết Thắng, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền số 1340/GUQ-CTHADS ngày 10/10/2019.

4. Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc T3, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Đường L, khu phố 4, phường T8, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B.

Địa chỉ: phường T9, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T5, sinh năm 1982.

Địa chỉ: phường T9, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền số 7885/CNBH-ĐKTK ngày 30/10/2019.

6. Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai..

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Miinh T6.

Địa chỉ: phường T10, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tiến T1, sinh 1965. Địa chỉ: đường N, P. A, Quận H, TP. Hồ Chí Minh.

(Ông S, ông T1, luật sư có mặt, các đương sự khác xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung Bản án sơ thẩm:

*** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Anh S trình bày:**

Vào ngày 13/7/2017 ông Lê Anh S có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS với Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ và đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá là 7.819.000.000đồng (Bảy tỷ tám trăm mười chín triệu đồng).

Ông đã nhận tài sản trúng đấu giá để quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay và đã được Nhà nước cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 733756 và số CO 733757 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/8/2018 đứng tên ông Lê Anh S đối với hai thửa số 12 và thửa số 26, tờ bản đồ 49, tọa lạc phường T5,

TP. B, tỉnh Đồng Nai nhưng khi ông S đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B để nhận bản chính giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B không cho nhận với lý do 02 thửa đất trên đã sang tên cập nhật trang tư cho bà Trần Thị Chí C và ông Huỳnh Đức D đứng tên vào ngày 21/8/2009. Do đó ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C. Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D, bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên.

Công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS được ký giữa ông S và Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ là có hiệu lực pháp luật.

Ngày 21/7/2020 ông S có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu Tòa án giải quyết việc công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS được ký giữa ông S và Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ là có hiệu lực pháp luật, các yêu cầu khác trong đơn khởi kiện thì ông giữ nguyên.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất và hiện trạng nhà và chứng thư thẩm định giá thì ông đồng ý không có ý kiến gì, đối với các chi phí tố tụng ông đã nộp xong thì ông tự nguyện chịu không yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại cho ông. Án phí ông đồng ý chịu thay cho bị đơn theo quy định pháp luật.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn TNHH MTV H là ông Lê Đình T vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp bản tự khai trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.***

**** Theo bản tự khai đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D, bà C là ông V trình bày:***

Giữa ông D, bà C có quan hệ quen biết với Công ty TNHH MTV H nên ông D, bà C có cho Công ty H vay một số tiền và để đảm bảo khoản vay trên, ông bà có yêu cầu Công ty H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, TP. B, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C và ông bà đã cập nhật trang tư đứng tên ông D, bà C tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh B. Sau khi cập nhật trang tư đứng tên ông bà thì ông bà không liên hệ với văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai để lấy bản chính giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 04/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự buộc Công ty TNHH MTV H có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc cho ông D, bà C là 23.500.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2019/QĐST-DS.

Nay ông S mua trúng đấu giá hai tài sản trên và đã ra giấy chứng nhận cho ông S đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Do đó ông D, bà C thống nhất với lời trình bày của ông S đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty cổ phần H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C và Hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D, bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên.

Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông D, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất và hiện trạng nhà và chứng thư thẩm định giá thì ông D, bà C đồng ý không có ý kiến gì. Đối với các chi phí tố tụng và án phí đề phía nguyên đơn chịu.

Ngoài ra không trình bày gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác.

**** Theo bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B ông T5 trình bày:***

Theo hồ sơ thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, TP. B, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Ngọc K sử dụng được UBND thành phố B cấp giấy nhận nhận quyền sử dụng đất số X 140472 ngày 12/8/2003.

Năm 2004 ông K chuyển nhượng trọn thửa đất trên cho ông Nguyễn Khắc K1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường T5 chứng thực ngày 16/11/2004.

Theo hồ sơ thể hiện ông K đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên ngày 11/4/2005 Phòng Tài nguyên và Môi trường đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông K1 và bà L lên trang tư của giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2006 ông K1, bà L chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty vận tải biển H theo hợp đồng mua bán nhà ở và được ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 16/10/2006.

Năm 2009, Công ty vận tải biển H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 31/12/2007.

Văn phòng đăng ký đất đai đã căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C nên đã tiến hành cập nhật trang tư giấy chứng nhận QSD đất cho ông D, bà C đứng tên. Tính đến thời điểm hiện tại thì ông D, bà C vẫn chưa liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B để nhận bản chính.

Do đó đối với vụ án ông S khởi kiện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không có ý kiến gì.

Ngoài ra không trình bày gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác

**** Đại diện Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trình bày:***

Ngày 21/3/2017 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai có ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ, số hợp

đồng 43/2017/HĐ.BĐGTS theo đó ủy quyền cho Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ bán đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trước khi ký hợp đồng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ đối với 02 thửa đất 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B về tình trạng pháp lý đối với 02 thửa đất trên thì được cung cấp là vẫn thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần H (nay là Công ty TNHH MTV H). Nên ngày 03/7/2017 Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ đã tiến hành đấu giá đối với 02 thửa đất 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông Lê Anh S là người mua được tài sản bán đấu giá nên cùng ngày giữa ông S và Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Từ khi trúng đấu giá ông S là người quản lý căn nhà và đất trên và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bán đấu giá tài sản là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra không trình bày gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác.

*** Theo bản tự khai Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ trình bày:** Ngày 21/3/2017 Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ có ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, số hợp đồng 43/2017/HĐ.BĐGTS theo đó Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ủy quyền cho Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ bán đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 03/7/2017 Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ đã tiến hành đấu giá đối với 02 thửa đất 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và ông Lê Anh S là người mua được tài sản bán đấu giá nên cùng ngày giữa ông S và Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật.

Công ty cổ phần đầu giá và dịch vụ tài sản Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngoài ra không trình bày gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác

**** Theo bản tự khai Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai. trình bày:***

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty cổ phần H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không có ý kiến gì.

Ngoài ra không trình bày gì thêm, không còn chứng cứ tài liệu gì khác.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoài A trình bày:***

Bà là vợ ông S, bà đồng ý thống nhất với phần trình bày của ông Lê Anh S.

**** Theo bản tự khai của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Tiến T1 trình bày:***

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty cổ phần H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C nên ông đã tin tưởng mua hai thửa đất trên với ông D, bà C với giá 3 tỷ đồng. Việc mua bán được ký giấy tay ngày 04/02/2008, đưa trước cho ông D bà C 2,5 tỷ đồng và ngày 10/4/2008 ông đã đưa đủ số tiền còn lại cho ông D, bà C ông D đã nhận đủ 3 tỷ đồng của ông.

Ông và ông D, bà C đã ra phòng công chứng ủy quyền cho ông để ông đi làm thủ tục sang tên hai thửa đất trên. Sau đó ông yêu cầu ông D, bà C giao nhà cho ông quản lý sử dụng nhưng ông D, bà C chưa giao được vì Công ty H vẫn còn hoạt động chưa giao căn nhà trên.

Nay ông được biết Công ty H và ông D, bà C có văn bản thỏa thuận tại Tòa án năm 2019 về việc trả nợ vay và không thừa nhận việc mua bán căn nhà

trên. Vì lý do đó ông đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ thụ lý sang công an điều tra theo luật tố tụng hình sự.

Nay ông được biết vụ án đang được Tòa án thành phố Biên Hòa, thụ lý giải quyết ông đề nghị Tòa án xem xét hủy kết quả trúng đấu giá giữa Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai với ông Lê Anh S sau thời điểm Công ty H đã chuyển nhượng tài sản cho ông D, bà C.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông D, bà C ký bán hai thửa đất trên cho ông thì đề nghị Tòa án xem xét chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra xử lý vì có dấu hiệu lừa đảo. Ông không đồng ý Tòa án mở phiên tòa xét xử dân sự vụ án này, yêu cầu Tòa án mở phiên tòa hình sự để xét xử vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy cập nhật trang tư trong giấy chứng nhận QSD đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C ngày 31/12/2007 đối với thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S về việc Công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS được ký giữa ông Lê Anh S và Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 08/9/2020 ông Nguyễn Tiến T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án để trả công bằng cho ông T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 trình bày: Tòa án

cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong thủ tục thụ lý vụ án, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá ghi sai ngày tháng, ghi không đầy đủ tên thành phần hội đồng định giá, đo vẽ. Thủ tục bán đấu giá tài sản của Thi hành án Biên Hòa và thi hành án tỉnh Đồng Nai vi phạm pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T1 hủy bản án sơ thẩm và công nhận hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 2992 ngày 31/12/2007 giữa công ty H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C đồng thời công nhận trang tư giấy chứng nhận QSD đất có tên ông D, bà C.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung kháng cáo: Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C ngày 31/12/2007 đối với thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh S là có căn cứ. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai xác định là tài sản của Công ty TNHH MTV H bị kê biên phát mãi để thi hành án, ông Lê Anh S là người mua trúng đấu giá và nhận tài sản quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận. Cấp sơ thẩm giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C ngày 31/12/2007 là có căn cứ phù hợp pháp luật. Đối với yêu cầu hủy cấp nhật trang tư cấp sơ thẩm tuyên hủy là chưa phù hợp quy định pháp luật cần sửa cách tuyên, đình chỉ đối với yêu cầu này. Đối với kháng cáo của ông T1 cho rằng Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai sai phạm trong thủ tục bán đấu giá và cho rằng hành vi của ông D, bà C và Công ty H lừa đảo không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong vụ án này.

Vì những phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến T1, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 08/9/2020, ông Nguyễn Tiến T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Ngày 12/4/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thông báo thu thập được thêm tài liệu cho các đương sự biết theo thông báo số 153/2021/TB-TA và thông báo số 153A/2021/TB-TA.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự trong vụ án: Căn cứ nội dung và diễn biến tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án đúng theo quy định pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Ông Nguyễn Tiến T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do tài sản bán đấu giá không còn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần H.

Qua nghiên cứu nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T1 và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh S đối với ông Huỳnh Đức D, bà Trần Thị Chí C và Công ty cổ phần H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật trang tư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai giữa Công ty cổ phần H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C là có thật. Tuy nhiên, ông D, bà C và Công ty cổ phần H xác định đây chỉ là hợp đồng giả tạo để đảm bảo khoản vay

giữa ông D, bà C với Công ty cổ phần H cho nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất xong các bên không giao nhà đất để quản lý sử dụng. Và đến ngày 04/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2019/QĐST-DS giữa các đương sự buộc Công ty TNHH MTV H có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc cho ông D và bà C số tiền là 23.500.000.000đồng. Như vậy, giữa ông D và bà C với Công ty TNHH MTV H có tồn tại hợp đồng vay tài sản và lời trình bày của ông D, bà C và Công ty TNHH MTV H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được ký ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng M tỉnh Đồng Nai là giả tạo nhằm đảm bảo khoản vay là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã thu thập thêm chứng cứ tại cơ quan thuế cho thấy hồ sơ bà C, ông D nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B chưa hoàn thành nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B chưa gửi thủ tục kê khai nộp thuế cho cơ quan thuế.

Như vậy, từ thời điểm bán đấu giá tài sản cho đến nay thì ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49, phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/7/2017 ông S có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS với Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ và đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá là 7.819.000.000đồng (Bảy tỷ, tám trăm mười chín triệu đồng). Ông S đã nhận bàn giao tài sản trên và đã quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay. Đồng thời ngày 02/8/2018 ông S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 733756 và số CO 733757.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ tài liệu thi hành án, bán đấu giá để xác định tại thời điểm năm 2017 ông S đã mua tài sản trên là ngay tình được pháp luật thừa nhận và bảo vệ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C ngày 31/12/2007

đối với các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

Ngày 21/7/2020 ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS được ký giữa ông S với Công ty cổ phần đấu giá và dịch vụ tài sản Đ là có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S là phù hợp.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D, bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên, theo hướng dẫn tại mục II.2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính quy định: khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên: Hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D, bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên là không đúng, cần sửa cách tuyên.

Tại cấp sơ thẩm, ông T1 trình bày ngày 04/02/2008 ông ký giấy tay với ông D, bà C để mua hai thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 3.000.000.000đồng, ông đưa trước cho ông D bà C 2.500.000.000 đồng, và ngày 10/4/2008 ông đã đưa đủ số tiền còn lại cho ông D, bà C. Ông D, bà C ủy quyền cho ông để ông đi làm thủ tục sang tên hai thửa đất trên. Nay ông được biết Công ty H và ông D, bà C có văn bản thỏa thuận tại Tòa án năm 2019 về việc trả tiền vay nợ với nhau và không thừa nhận việc mua bán căn nhà đất trên. Do đó, ông thấy có dấu hiệu lừa đảo nên đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ xử lý hình sự và yêu cầu hủy kết quả đấu giá mà ông S đã mua đấu giá.

Tại văn bản trả lời số 143/PC03 ngày 11/3/2020 của Phòng cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai gửi cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa về việc trả lời đơn tố cáo của ông T1 liên quan đến hình sự thì Phòng cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai phúc đáp đã chuyển trả toàn bộ hồ sơ lại cho Cục thi hành án giải quyết theo thẩm quyền vì liên quan đến kết quả đấu giá, chưa đủ dấu hiệu để truy cứu trách nhiệm hình sự.

Đồng thời quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1 đều vắng mặt. Đến ngày Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải thì ông T1 lên Tòa án có bản tự khai trình bày ý kiến và tham gia hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ đối với vụ án. Và ông T1 không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông S.

Đối với ý kiến của ông T1 về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy kết quả đấu giá, căn cứ nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là xác lập giao dịch dân sự giữa tổ chức bán đấu giá Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai với ông Lê Anh S, giao dịch dân sự này được xác lập trên cơ sở kết quả bán đấu giá. Ông T1 không phải là một trong các bên tham gia vào giao dịch dân sự nên không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã sửa đổi bổ sung năm 2014.

Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 cũng xác định tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T1 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và không yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông D và bà C liên quan tài liệu ông cung cấp là giấy chuyển nhượng nhà đất viết tay, số tiền thỏa thuận 3.000.000.000 đồng đã giao cho ông D và bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết các yêu cầu của ông T1 trong vụ án này là có cơ sở. Do đó, ông T1 được quyền tranh chấp với ông D, bà C đối với số tiền thỏa thuận 3.000.000.000 đồng bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của ông Nguyễn Tiến T1 yêu cầu hủy án để đảm bảo công bằng là không có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 không phù hợp nhận định nên không ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T1.

Sửa Bản án sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về cách tuyên.

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

Áp dụng Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 170, Điều 389, Điều 410 và Điều 697 BLDS 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh S.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV H với ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C ngày 31/12/2007 đối với các thửa đất số 26 và 12 tờ bản đồ số 49 phường T5, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh S đối với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2017/HĐ.MBTS

được ký giữa ông Lê Anh S với Công ty cổ phần đầu giá và dịch vụ tài sản Đ và yêu cầu hủy cập nhật trang tư đứng tên ông Huỳnh Đức D và bà Trần Thị Chí C đăng ký biến động ngày 21/8/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B trong giấy chứng nhận QSD đất số X 140472 do UBND TP. B cấp ngày 12/8/2003 do ông Nguyễn Ngọc K đứng tên.

Về các chi phí tố tụng: Ông S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về án phí DSST: Ông S phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà ông S đã nộp tại biên lai số 0000498 ngày 06/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông S đã nộp xong.

Hoàn trả cho ông S số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà ông S đã nộp tại biên lai số 0000497 ngày 06/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Tiến T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà ông T1 đã nộp tại biên lai số 0006611 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- TAND TP.Biên Hòa.
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh

