

Bản án số: 270/2023/DS-PT
Ngày 04-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 29 tháng 6 và 04 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2023/QĐPT-DS ngày 23/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Mai Hoàng O, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022).

2. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1973 (chết ngày 20/4/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn T:

1. Bà Mai Hoàng O, sinh năm 1978;

2. Ông **Đỗ Việt T1**, sinh năm 2001;

3. Cháu **Đỗ Mai Như Ý**, sinh năm 2006;

*Người đại diện hợp pháp của cháu **Đỗ Mai Như Ý**: Bà **Mai Hoàng O** (mẹ ruột);*

Cùng địa chỉ: địa chỉ: **tổ B, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

- *Bị đơn*: Bà **Lê Thị Kim B**, sinh năm 1979; địa chỉ: **tổ A, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Tiến Thiên T2**, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: **A1e.5.06 NOXH khu dân cư V, khu D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; địa chỉ liên hệ: **số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2022).

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

1. Ông **Chung Trần Minh T3**, sinh năm 1976; địa chỉ: **tổ A, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của ông T3: Bà **Trần Thị Hải Y**, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: **số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2022).

2. Ông **Chung Minh T4**, sinh năm 2000; địa chỉ: **tổ A, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

3. **Văn phòng C1**; địa chỉ: **số A, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Hữu T5**, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

4. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1979; địa chỉ: **tổ B, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

5. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1986; địa chỉ: **tổ B, khu phố K, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.**

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T**; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T** là ông **Đỗ Việt T1**.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/6/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/02/2013, vợ chồng bà O, ông T có vay của Ngân hàng N – Chi nhánh T6, thị xã T, tỉnh Bình Dương số tiền 1.000.000.000 đồng và có thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với các thửa 522, 523 tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày đáo hạn ngân hàng, vợ chồng bà O, ông T không có tiền trả nên có vay của bà B số tiền một tỷ đồng để đáo hạn ngân hàng. Bà B đồng ý nhưng với điều kiện vợ chồng bà O, ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa 522, 523 cho bà B để làm tin cho việc vay tiền, vợ chồng bà O, ông T vẫn trả lãi hàng tháng. Ngày 08/8/2014, vợ chồng bà O, ông T cùng bà B đến Văn phòng C1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký kết hợp đồng trên chỉ đảm bảo nghĩa vụ trả tiền vay sau này.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà B đã làm thủ tục sang tên cho bà B và đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và CH05155 ngày 22/4/2015 đối với thửa 522 và 523.

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả tạo. Bởi vì, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 đối với diện tích đất 331m² thuộc thửa 522 ghi giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646 đối với diện tích đất 365m² thuộc thửa 523 ghi giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của hai thửa đất này. Mục đích hai bên thống nhất ghi giá thấp để giảm chi phí công chứng và các chi phí phát sinh và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích là để làm tin để đảm bảo việc trả nợ. Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên không có chứng cứ chứng minh bà B đã thanh toán đủ tiền cho bà O, ông T. Mặt khác, trên hai thửa đất còn có các tài sản sau: Thửa 523 có một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m², kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch men, phía trước có văn phòng và ki ốt để cho thuê; công trình phụ ở phía sau chiếm diện tích khoảng 200m²; trên thửa 522 có một nhà xưởng diện tích khoảng 200m². Vì chỉ thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay nên các tài sản công trình trên đất không đưa vào giao dịch.

Do đó, bà O, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo, hủy hai hợp đồng này và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05155 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Lê Thị Kim B vào ngày 22/4/2015.

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn bà Mai Hoàng O có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà Lê Thị Kim B bồi thường thiệt hại giá trị các tài sản mà bà Lê Thị Kim B chiếm đoạt, tháo dỡ, di dời với tổng số tiền 722.800.000 đồng, bao gồm:

- 01 nhà xưởng kết cấu mái tôn, vách tôn nền gạch men có diện tích 85,7m² hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** tháo dỡ hoàn toàn, chỉ còn lại nền gạch men, gây thiệt hại số tiền 350.000.000 đồng;

- 01 mái che diện tích 53,3m² kết cấu nền gạch tàu viền xi măng, mái tôn xây dựng năm 2014, hiện nay đã bị bà **Lê Thị Kim B** tháo dỡ hoàn toàn, chỉ còn lại nền gạch tàu, gây thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng;

- 01 nhà gỗ 24 cột có diện tích 52,5m², mái ngói âm dương có diện tích 52,5m² xây dựng năm 2012 đã bị bà **Lê Thị Kim B** tháo dỡ, chỉ còn phần đá kê cột gỗ, gây thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng;

- 01 mái che và nền gạch men (nằm giữa văn phòng và nhà ở) hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** tháo dỡ chỉ còn nền gạch men, gây thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

- 01 bồn nước bằng inox, 01 trụ đỡ bồn nước năm 2004 và 01 máy năng lượng mặt trời lắp đặt 2014, hiện đã bị **Lê Thị Kim B** tháo dỡ, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 19.000.000 đồng.

- 01 cây sao, 03 cây lộc vừng, 01 cây mận, 01 cây khế, 01 cây mai, 01 cây xoài trồng đều đã bị bà **Lê Thị Kim B** cưa, thiệt hại số tiền 3.000.000 đồng.

- 01 bộ bàn ghế salon bằng gỗ gõ đỏ bao gồm: 01 bàn, 01 ghế băng, 02 ghế đơn hiện bị đơn bà **Lê Thị Kim B** đã di dời, chiếm đoạt mất, gây thiệt hại số tiền 28.000.000 đồng.

- 01 tủ lạnh hiệu Hitachi dung tích 270 lít, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** di chuyển, chiếm đoạt mất, gây thiệt hại số tiền 15.000.000 đồng.

- 01 tủ đồ bằng gỗ cao su, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** đã di dời, chiếm đoạt mất, gây thiệt hại 5.400.000 đồng.

- 01 tủ nhựa đựng đồ màu hồng, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** đã di dời, chiếm đoạt mất, gây thiệt hại số tiền 300.000 đồng.

- 01 tủ đựng rượu bằng gỗ gõ đỏ, hiện đã bị đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- 01 bàn làm việc bằng gỗ và 01 ghế tựa sofa, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 7.500.000 đồng.

- 01 bộ ghế đá gồm 01 bàn, 04 ghế, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 2.500.000 đồng.

- 01 tủ thờ ông thần tài, thổ địa bằng gỗ, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 3.200.000 đồng;

- 01 tượng phật di lạc bằng gỗ xá xí, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 2.200.000 đồng;

- 02 giường ngủ gỗ gõ đỏ, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 10.700.000 đồng;

- 01 máy lạnh hiệu Toshiba, công suất 1HP và 01 máy lạnh hiệu LG công suất 1,5HP, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** chiếm đoạt, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 26.000.000 đồng;

- 01 công sắt cửa lùa, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** tháo dỡ, di dời mất, gây thiệt hại số tiền 15.000.000 đồng;

- 02 vách tường gồm: một vách tường ngăn giữa phòng làm việc với ki ốt và vách tường, cửa trước của nhà làm việc, hiện đã bị bà **Lê Thị Kim B** đập bỏ, gây thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T**:*

Bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Việt T1**, cháu **Đỗ Mai Như Ý** (do bà **O** đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Văn T**, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Chung Trần Minh T3**.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông **T**, bà **O** là người cùng địa phương và quen biết với gia đình bà **B** nên nhiều lần vay tiền của bà **B**. Do làm ăn thua lỗ, cần tiền trả nợ nên ông **T**, bà **O** chuyển nhượng cho bà **B** hai thửa đất 522, 523 tờ bản đồ số 4 tại **phường T** với giá 2.000.000.000 đồng cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà, xưởng, công trình phụ, vật dụng, nội thất với giá 1.680.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng 3.680.000.000 đồng. Bà **B** đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên vợ chồng bà **O**, ông **T** bàn giao nhà đất cho bà **B** quản lý, sử dụng từ ngày 12/4/2016 cho đến nay.

Ngày 20/7/2014, bà **O**, ông **T** ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B** và bà **B** đã giao tiền cọc 1.800.000.000 đồng cho bà **O**, ông **T**. Ngày 08/8/2014, bà **O**, ông **T** cùng vợ chồng bà **B** đến **Văn phòng C1** ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 522, 523 theo quy định pháp luật. Vợ chồng bà **B** thỏa thuận chỉ một mình bà **B** ký hợp đồng với ông **T**, bà **O**. Việc ghi giá chuyển nhượng ít hơn so với giá trị thực tế là làm theo yêu cầu của ông **T**, bà **O** để họ đóng thuế thu nhập cá nhân thấp hơn. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông **T**, bà **O** bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các tài liệu liên quan cho vợ chồng bà **B** để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/4/2015, bà **B** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 522, 523. Do ông **T**, bà **O** chưa có nơi ở mới nên bà **B** cho họ tiếp tục ở trên đất và hai bên ký hợp đồng thuê nhà đất. Ngày 12/4/2016, ông **T**, bà **O** chính thức bàn giao quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, 523 cùng các tài sản gắn liền trên đất và vật dụng trong nhà cho vợ chồng bà **B** quản lý, sử dụng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa hai bên là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật. Bà **B** đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà O cũng tự nguyện giao hai thửa đất 522, 523 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Do đó, bà B k đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/7/2020, bà Lê Thị Kim B có đơn phản tố với nội dung như sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim B có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu công nhận cho bà Lê Thị Kim B được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522 tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Theo nội dung hợp đồng, ông Đỗ Văn T và bà Mai Hoàng O chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, 523, tờ bản đồ số 4 tại thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Kim B. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, chứng nhận kết hôn; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như quyền sử dụng đất chuyển nhượng không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch nên công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Minh T4 và ông Chung Trần Minh T3 thống nhất trình bày:

Trước đây, ông Đỗ Văn T và bà Mai Hoàng O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, 523 tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Kim B. Việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật và hoàn toàn tự nguyện giữa các bên. Ngày 22/4/2015, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05155 và số CH 05156. Do đó, ông T4 và ông T3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, ông T.

Ngày 30/6/2022 và ngày 15/7/2022, ông T3 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, 523 tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của ông T3 và bà Lê Thị Kim B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông có thuê của vợ chồng ông C Trần Minh T3 và bà Lê Thị Kim B căn nhà và mái che có kết cấu bằng tôn, nền xi măng, gạch men trên diện tích 80m² thuộc thửa đất 522 tờ bản đồ số 4 tại tổ B, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ tháng 04/2021. Mục đích thuê để kinh doanh buôn bán và ở cùng gia đình. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì đất, tài sản trên đất hiện nay là của vợ chồng ông T3, bà B. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn để bảo vệ quyền lợi cho ông. Vì lý do công việc, không thể tham gia tố tụng nên ông L xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Vợ chồng ông C Trần Minh T3 và bà Lê Thị Kim B có cho bà thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2021. Bà đã sử dụng tài sản thuê của ông T3, bà B một cách ngay tình, liên tục, công khai. Vào thời điểm bà thuê đất của bà B thì đất không có tranh chấp. Hiện bà đang sử dụng tài sản thuê để kinh doanh, buôn bán nhỏ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì đất của bà B đã, đang quản lý, sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà B cho bà thuê đất và tài sản gắn liền đất theo hợp đồng ngày 15/5/2021 là thỏa thuận dân sự đã có hiệu lực ràng buộc các bên. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà. Vì lý do công việc, không thể tham gia tố tụng nên bà V xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim B có hiệu lực pháp luật và công nhận cho bà Lê Thị Kim B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522 cùng tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Ngày 03/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 165/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-

PT ngày 28/01/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Toà án nhân dân thị xã T.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 21/2022/DS-GĐT ngày 26/01/2022 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định: Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không xem xét các tình tiết, chứng cứ trong vụ án một cách toàn diện từ đó quyết định chấp nhận Kháng nghị số 165/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Toà án nhân dân thị xã T; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi thụ lý lại vụ án, nguyên đơn bà **Mai Hoàng O** có đơn khởi kiện bổ sung, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **C Trần Minh T3** có đơn yêu cầu độc lập như trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Thái Thanh H** trình bày: Ngày 21/7/2014 vợ chồng bà **O**, ông **T** có vay của bà **B** số tiền 1.000.000.000 đồng, không lập hợp đồng vay. Do lúc này vợ chồng bà **O**, ông **T** đang nợ Chi nhánh **Ngân hàng N** số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng không có khả năng đóng lãi và rơi vào nợ xấu, lo sợ bị xử lý tài sản thế chấp nên đã vay bà **B** để tắt toán cho ngân hàng. Nguyên đơn cho rằng lời khai của bị đơn bà **Lê Thị Kim B** tại bản tự khai ngày 03/01/2017, biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 đã thừa nhận có cho nguyên đơn vay số tiền 1.000.000.000 đồng, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại **Văn phòng C1** là đảm bảo cho khoản vay này. Lời thừa nhận của bà **B** là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà **B** tính lãi suất 06%/tháng, do vợ chồng bà **O**, ông **T** không trả lãi được nên hàng tháng bà **B** tính cộng dồn lãi vào nợ gốc rồi tiếp tục tính lãi 06%/tháng và ép vợ chồng bà **O**, ông **T** phải ký vào các giấy “Giấy cam kết thỏa thuận ngày 05/12/2015”, “Giấy về việc mua bán quyền sử dụng đất, xưởng nhà cửa tài sản trên đất”, “Giấy nhận tiền bán đất, nhà và tài sản ngày 12/4/2016”, do lo sợ bà **B** đến Cơ sở gia công của bà **O** “quậy” nên vợ chồng bà **O**, ông **T** đã ký vào các giấy tờ trên. Về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không rõ ngày tháng năm), nguyên đơn xác định là ký vào ngày 20/7/2014, giải thích tại sao ký vào hợp đồng này nguyên đơn cho rằng do bà **B** yêu cầu ký hợp đồng này mới cho vay 1.000.000.000 đồng để trả cho ngân hàng, thực chất không có việc giao nhận số tiền 1.800.000.000 đồng như nội dung hợp đồng đặt cọc. Đối với hợp đồng thuê nhà xưởng nguyên đơn xác định không nhớ rõ thời gian, tuy nhiên nguyên đơn xác định lý do ký hợp đồng bởi tại thời điểm này nguyên đơn vay nợ nhiều người do lo sợ bị các chủ nợ đên xiết nợ nên đã ký hợp đồng thuê để đối phó. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự giao nhận tiền chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng đặt cọc cũng như hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng. Đối chiếu số tiền gốc,

việc tính lãi, cộng dồn vào các thời điểm ngày 05/12/2015, ngày 12/4/2016, tại nội dung “Giấy cam kết thỏa thuận ngày 05/12/2015” và tại “Giấy cam kết nội dung sau đây” có thể khẳng định số tiền 3.680.000.000 đồng là số tiền do bà **B** tính lãi cộng dồn mà có, không phải là tiền mua bán nhà đất như bị đơn trình bày. Nguyên đơn cũng cho rằng sau khi khởi kiện lần đầu vào ngày 28/11/2016 mới biết được bà **B** đã đăng ký sang tên GCNQSDĐ và sau thời điểm này lợi dụng lúc bà **O** vắng nhà, gia đình bà **B** đã tự ý phá khóa cửa vào chiếm nhà đất sinh sống cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Chung Trần Minh T3**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Phạm Tiến Thiên T2** trình bày: Bị đơn rút lại trình bày tại bản tự khai ngày 03/01/2017 cũng như biên bản hòa giải ngày 13/3/2017, bởi lẽ bà **B** có sự nhầm lẫn và việc rút lại lời khai là quyền của đương sự mà pháp luật không cấm. Xác định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng quy định, việc ghi số tiền chuyển nhượng thấp hơn so với giá trị chuyển nhượng thực tế không phải là căn cứ làm cho hợp đồng vô hiệu. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có việc thỏa thuận, ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc. Sau khi, bà **B** đăng ký, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà đã ký hợp đồng cho ông **T** thuê lại nhà đất. Do hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận về tài sản nên các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng phần tài sản gồm nhà xưởng, tài sản khác gắn liền thể hiện tại “Giấy về việc mua bán quyền sử dụng đất, xưởng nhà cửa tài sản trên đất”, “Giấy nhận tiền bán đất, nhà và tài sản ngày 12/4/2016”. Ngày 12/4/2016, gia đình bị đơn đã dọn đến ở trên đất và nguyên đơn đã bàn giao nhà đất cho bị đơn quản lý, sử dụng, bị đơn không chiếm nhà đất như lời trình bày của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ chứng tỏ việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và đồng ý với yêu cầu độc lập của ông **Chung Trần Minh T3**.

Người đại diện hợp pháp của ông **C Trần Minh T3** là bà **Trần Thị Hải Y** trình bày: Về yêu cầu độc lập của ông **T3**, do lo ngại bà **B** lợi dụng việc một mình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể thực hiện giao dịch ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông **T3** nên ông **T3** đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông **T3**. Vấn đề khác thì thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) **T**, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 28, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 389, khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Hoàng O** và ông **Đỗ Văn T** về việc:

- Tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại **Văn phòng C1** vô hiệu do giả tạo, hủy hai hợp đồng này và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05155 do **Ủy ban nhân dân thị xã T** cấp cho bà **Lê Thị Kim B** vào ngày 22/4/2015.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị các tài sản số tiền 722.800.000 đồng (bảy trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị Kim B**:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại **Văn phòng C1** giữa bên chuyên nhượng bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Văn T** với bên nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị Kim B** là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà **Lê Thị Kim B** được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và quyền sử dụng diện tích 331m² thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 4, tại **phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương** và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Chung Trần Minh T3**:

Xác định quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và quyền sử dụng diện tích 331m² thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 4, tại **phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương** là tài sản chung vợ chồng của ông **C Trần Minh T3** và bà **Lê Thị Kim B**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi suất chậm trả, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/01/2023 và ngày 10/01/2023, nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T** là bà **Mai Hoàng O** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T** là ông **Đỗ Việt T1** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lê Thị Kim B** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Chung Trần Minh T3**.

Ngày 12/01/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKN/VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Nguyên đơn bà **O** đề nghị đưa **Công ty TNHH Một thành viên G** tham gia tố tụng: Xét thấy, căn cứ thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thể hiện đăng ký lần đầu ngày 06/9/2018, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 04/10/2018 có trụ sở Công ty đăng ký tại thửa đất 523 (thửa đất đang tranh chấp) và người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà **Lê Thị Kim B**, chức danh Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất đang tranh chấp không có tài sản, công trình thuộc sở hữu của **Công ty TNHH Một thành viên G** và tại phiên tòa đại diện của bà **B** xác định chỉ đăng ký lấy địa chỉ để xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại thửa đất 523, hiện tại trên thửa đất 523 không có tài sản, công trình của **Công ty TNHH Một thành viên G**. Vì vậy, việc Tòa sơ thẩm không đưa **Công ty TNHH Một thành viên G** tham gia tố tụng theo đề nghị của nguyên đơn là phù hợp Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện, cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Theo yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định bà **O** và bà **B** tồn tại hợp đồng vay tài sản, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do hai bên thỏa thuận nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **B** và bà **O** vô hiệu do giả tạo, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Hủy hai GCNQSDĐ số vào sổ CH05156 và CH05155 do **UBND thị xã T** cấp cho bà **B** ngày 22/4/2015. Yêu cầu bà **B** bồi thường thiệt hại, số tiền 722.800.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại, không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu này.

Bị đơn bà **Bằng k** đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà **B** và bà **O** ký kết tại **Văn phòng C1** có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà **B** được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 4, tại **phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Ông **T3** (chồng bà **B**) có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, 523 tờ bản đồ số 4 tại **phường T**, **thành phố T**, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông **T3** và bà **B**.

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định như sau:

Căn cứ lời khai của bị đơn bà **B** tại bản tự khai ngày 03/01/2017, lời xác định của bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 và căn cứ hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp có căn cứ xác định “*Vợ chồng bà **O**, ông **T** có vay của Ngân hàng A số tiền 1.000.000.000 (một tỷ đồng) và thế chấp tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 522, 523 do nguyên đơn đứng tên. Đến hạn trả nợ, vợ chồng bà **O** vay của bà **B** số tiền 1.000.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và được bà **B** đồng ý, lãi suất vay 1,5%/tháng với điều kiện vợ chồng bà **O**, ông **T** phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa 522, 523 do nguyên đơn đứng tên cho bà **B** để làm tin và phòng ngừa trường hợp vợ chồng bà **O**, ông **T** âm thầm chuyển nhượng cho người khác”.*

Quá trình tố tụng, bị đơn rút lại lời khai tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và lời xác định của bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 với lý do theo luật quy định bị đơn có quyền rút lại lời khai và bị đơn bệnh rối loạn tiền đình tại thời điểm khai, nên khai không đúng do đó rút lại. Xét thấy: Xâu chuỗi lời khai của các đương sự có tại hồ sơ vụ án, lời tranh luận của các đương sự tại phiên tòa và tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có căn cứ xác định lời khai của bị đơn tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và lời xác định của bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 phù hợp lời khai của nguyên đơn và phù hợp tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên việc bị đơn rút lại lời khai tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và lời xác định của bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 là không có căn cứ. Mặt khác, bị đơn cho rằng tại thời điểm khai bị đơn bị bệnh rối loạn tiền đình, tinh thần không ổn định nên lời khai tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và lời xác định của bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 là không đúng thực tế, nhưng bị đơn không cung cấp được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền xác định bệnh rối loạn tiền đình của bị đơn làm tinh thần bị đơn không ổn định nên lời khai của bị đơn không đúng trong quá trình tố tụng, do bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh như phân tích trên, nên việc rút lại lời khai của bị đơn với lý do bệnh rối loạn tiền đình là không có căn cứ.

Từ căn cứ như phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **O** ông **T** với bà **Lê Thị Kim B** là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Tòa sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng nêu trên là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm xác định nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, nên chuyển tiếp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo thành hợp đồng chuyển nhượng thật, từ đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giả tạo trên là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là trái quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự. Vì Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo sẽ bị

vô hiệu, còn hợp đồng vay bị che dấu vẫn có hiệu lực. Mặc khác, pháp luật hiện hành không quy định hợp đồng giả được chuyển tiếp thành hợp đồng thật. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và hủy hợp đồng này do giả tạo là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng giả tạo bị hủy, nên GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn trước đó sẽ không có giá trị. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với hợp đồng vay tài sản bị che dấu vẫn có hiệu lực, nguyên đơn thừa nhận từ khi vay số tiền 1.000.000.000 đồng của bị đơn cho đến nay chưa thanh toán tiền gốc. Do đó, có căn cứ buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc số tiền 1.000.000.000 đồng cho bị đơn. Đồng thời, hợp đồng vay các đương sự có thỏa thuận lãi suất và nguyên đơn có thanh toán một phần lãi suất cho bị đơn, nhưng chưa trả lãi đầy đủ như hai bên đã thỏa thuận. Do đó, có căn cứ buộc nguyên đơn tiếp tục trả lãi cho bị đơn theo quy định của Bộ luật Dân sự, kể từ ngày nguyên đơn chậm trả nợ gốc cho đến ngày nguyên đơn thanh toán xong số tiền còn nợ. Tuy nhiên, thời gian trả lãi của nguyên đơn cần được xem xét đến tính trở ngại khách quan do tổ tụng.

Vì lẽ trên, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là không phù hợp pháp luật. Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn như phân tích trên. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 722.800.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên, nên bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn là không có cơ sở xem xét. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **C Trần Minh T3** (chồng bị đơn bà **B**): Yêu cầu Tòa án xác định tài sản đang tranh chấp nêu trên là tài sản chung giữa ông **T3** và bà **B**. Như phân tích trên, do yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ xem xét, nên không có cơ sở công nhận tài sản đang tranh chấp trên là tài sản chung của ông **T3** và bà **B**. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **T3** là không phù hợp, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **T3**.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T:

Viện kiểm sát cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích tại phần xét kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T. Sửa Bản án sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T theo hướng:

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn. Đối với hợp đồng vay tài sản: Nguyên đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc số tiền 1.000.000.000 đồng cho bị đơn và tiền lãi kể từ ngày nguyên đơn chậm trả nợ gốc cho đến ngày nguyên đơn thanh toán xong số tiền còn nợ theo quy định pháp luật và có xem xét đến yếu tố khách quan do tố tụng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Việt T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L, Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh H rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 722.800.000 đồng (bảy trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng); người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Tiến Thiên T2 đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 722.800.000 đồng (bảy trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án cấp phúc thẩm và kết quả định giá ngày 10/5/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương thể hiện:

- Thửa đất số 522: Giá đất nông nghiệp 6.500.000 đồng/m²; đất ở 14.000.000 đồng.

Tài sản trên đất: Mái che 70m², giá 504.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng 90% = 31.752.000 đồng; trụ công 0,4m³, giá 1.683.000 đồng/m³, tỷ lệ sử dụng 70% = 471.240 đồng; công diện tích 17m², giá di dời 150.000 đồng/m² = 2.550.000 đồng; nhà tiền chế 18m², giá 1.393.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng 90% = 22.566.600 đồng; hàng rào 47,5m², giá 589.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng 70% = 19.584.250 đồng; sân

gạch men 85,7m², giá 287.000 đồng/m², tỷ lệ còn lại 70% = 17.217.130 đồng; nền gạch tàu và xi măng 127m², giá 159.000 đồng, tỷ lệ còn lại 70% = 14.135.100 đồng; 01 cây sao trồng năm 2011 giá 750.000 đồng; 01 cây sung trồng năm 2011 giá 114.000 đồng; 02 cây khế trồng năm 2011, giá 285.000 đồng/cây = 570.000 đồng; 03 cây dứa trồng năm 2021, giá 194.000 đồng/cây = 582.000 đồng; 01 lò rọ 0,192m³, giá 941.000 đồng/m³ = 180.672 đồng.

- Thừa đất số 523: Giá đất nông nghiệp 6.500.000 đồng/m²; đất ở 14.000.000 đồng.

Tài sản trên đất: Ki ốt (nhà ở và kinh doanh) 75m², trong đó: Nhà ở 22,7m², giá 4.904.000 đồng/m², tỷ lệ còn lại 70% = 77.924.560 đồng; ki ốt 19,5m², giá 2.560.000 đồng/m², tỷ lệ còn lại 70% = 34.944.000 đồng; nhà tạm 32,8m², giá 1.472.000 đồng/m², tỷ lệ còn lại 90% = 43.453.440 đồng; mái che di động không định giá do di dời được; sân gạch men 40,3m², giá 287.000 đồng/m², tỷ lệ còn lại 70% = 8.096.270 đồng; nhà ở 137,5m², giá 5.964.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại so với năm 2004 là 50% = 410.025.000 đồng, so với năm 2016 + 2021 là 70% = 574.035.000 đồng; sân xi măng 08m², giá 159.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại so với năm 2004 là 50% = 636.000 đồng, so với năm 2016 + 2021 là 70% = 890.400 đồng; nền gạch tàu 23m², giá 159.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại năm 2011 và 2016 là 70% = 2.559.900 đồng; nhà vệ sinh 6,6m² không định giá do hư hỏng không còn giá trị sử dụng; 01 bồn gạch 03m², giá 941.000 đồng/m³, tỷ lệ sử dụng 70% = 1.976.100 đồng; 01 mái che 3.08m², giá 398.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng 70% = 858.088 đồng; 01 nhà tạm 09m², giá 421.000 đồng, tỷ lệ còn lại 70% = 2.652.300 đồng; 02 cây bưởi trồng năm 2021, giá 412.000 đồng/cây x 02 cây = 824.000 đồng; 01 cây chanh trồng năm 2021, giá 148.000 đồng; 01 bụi chuối (07 cây) trên 01 năm tuổi, giá 245.800 đồng/cây x 07 cây = 1.720.600 đồng; 01 điện kế chính giá di dời 1.755.000 đồng; 01 điện kế phụ giá di dời 234.000 đồng; 01 đồng hồ nước giá di dời 117.000 đồng; hàng rào: đoạn bằng lưới B40, diện tích 16,52m², giá 238.000 đồng/m², chất lượng còn lại năm 2004 là 50% = 1.965.880 đồng, chất lượng còn lại năm 2016 là 70% = 2.752.232 đồng; đoạn bằng tole, diện tích 5,5m², giá 120.000 đồng/m², chất lượng còn lại năm 2004 là 50% = 330.000 đồng, chất lượng còn lại năm 2016 là 70% = 462.000 đồng; bể nước 2,496m³, giá 941.000 đồng/m³, tỷ lệ còn lại 90% = 2.113.862 đồng.

Các đương sự không có ý kiến về kết quả định giá, Tòa án căn cứ kết quả định giá trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 20/7/2014, ông **T**, bà **O** (người chuyên nhượng – bên A) và bà **Lê Thị Kim B** (người nhận chuyên nhượng – bên B) ký hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường **T**, thị xã (nay là thành phố) **T**, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 03374 do UBND huyện **T** cấp ngày 21/7/2004 và diện tích 331m² thuộc thửa số 522, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường **T**, thị xã (nay là thành phố) **T**, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BE 523285 do UBND huyện **T** cấp ngày 05/7/2011,

giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng; bên B đưa cho bên A số tiền đặt cọc 1.800.000.000 đồng, phần còn lại khi nào bên A giao đất và nhà thì bên B sẽ đưa hết số tiền còn lại, hai bên ký tên và ghi rõ họ tên.

Ngày 08/8/2014, ông **T**, bà **O** với bà **B** ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương có nội dung: Ông **T**, bà **O** chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 356m² thuộc thửa số 523 theo GCNQSDĐ số T724456, số vào sổ 03374QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 21/7/2004, cấp biến động ngày 22/7/2014, với giá 620.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 5646 và diện tích 331m² thuộc thửa số 522 theo GCNQSDĐ số BE 523285, số vào sổ CH 01286 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 05/7/2011, với giá 620.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 5647. Theo nội dung hợp đồng, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, không có thỏa thuận tài sản gắn liền với đất.

Ngày 22/4/2015, bà **Lê Thị Kim B** được **UBND huyện T** cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05156 và CH05155. Trong giấy chứng nhận không thể hiện nhà ở và công trình xây dựng khác trên đất.

Ngày 25/4/2015, bà **B**, ông **T**, bà **O** ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà, xưởng diện tích 696m², giá thuê 30.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 24 tháng, hai bên ký tên và ghi rõ họ tên.

Ngày 05/12/2015, bà **O**, ông **T** viết “giấy cam kết thỏa thuận” có nội dung: Đã đồng ý mượn của bà **B** số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) để làm ăn và hứa mỗi tháng đóng lãi cho bà **B** 26.000.000 đồng, hứa đóng đều mỗi tháng, trong thời hạn 01 năm, tôi trả vốn cho bà **B**, nếu không đúng như lời hứa thì bà **B** được quyền lấy đất, nhà xưởng hoặc có quyền bán để thu hồi mà tôi không được quyền khiếu nại hay thưa kiện, còn nếu tôi làm đúng thì bà **B** phải ký hợp đồng giao trả tài sản cho tôi, mỗi tháng đóng lãi thì bà **B** ghi lên giấy là đã nhận tiền của tôi, hai bên đã đọc và đồng ý những nội dung trên. Hai bên ký và ghi rõ họ tên.

Ngày 12/4/2016, bà **B**, ông **T**, bà **O** ký “Giấy về việc mua bán quyền sử dụng đất – xưởng nhà cửa tài sản trên đất” có nội dung: Ông **T**, bà **O** đồng ý bán đất cho tôi với tổng diện tích 699m² và tài sản gắn liền trên đất với số tiền luôn các đồ nội thất gia dụng trong nhà là 3.680.000.000 đồng, hai bên đã đọc và cùng thống nhất với những gì ghi trên.

Giấy chứng nhận cam kết nội dung sau đây không ngày tháng năm do bà **B** viết có nội dung: Bà **B** và ông **T** thống nhất đồng ý phân đất 699m² và tài sản trên đất với tổng số tiền 3.680.000.000 đồng, bà **B** đồng ý đưa số tiền trên cho hai ông bà đi làm ăn thời gian về trả tôi và tôi được quyền lại ở, mỗi tháng ông bà phải trả lời cho tôi là 20.000.000 đồng, thời gian ngắn nhất là 01 năm và dài nhất là 03 năm sẽ trả tiền cho tôi và tôi trả lại cho ông bà và làm các thủ tục bàn giao, gìn giữ nhà cửa cho ông bà và ông bà phải đóng lãi hàng tháng cho tôi, nhưng vì đi làm ăn xa nên sẽ gửi hoặc chuyển khoản thì 03 hoặc 05 tháng sẽ đưa giấy này cho tôi ký tên khi tôi có nhận tiền, còn nếu 03 đến 05 tháng mà ông bà không có trả

cho tôi thì đồng nghĩa với việc ông bà bán đứt tất cả tài sản cho tôi, tôi có quyền và toàn quyền quyết định. Ghi chú: Nếu ông bà có đủ số tiền 600.000.000 đồng thì đem về trả cho tôi, tôi sẽ để lại nhà cho ông bà ở và số tiền còn lại thì phải trả lãi cho tôi mỗi tháng là 30.000.000 đồng, tổng số tiền ông bà thiếu còn lại 2.800.000.000 đồng.

[2.2] Ngày 08/6/2023, Tòa án cấp phúc thẩm ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cung cấp tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 208/2020/DSPT ngày 03/6/2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T**, bà **O** và bà **B** (đã giải quyết bằng Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 09/6/2020). Tài liệu chứng cứ thể hiện:

Ngày 20/12/2016, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T thụ lý vụ án bà **O**, ông **T** khởi kiện bà **B** yêu cầu tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất và GCNQSDĐ. Ngày 17/7/2017, bà **B** nộp đơn khởi kiện bà **O**, yêu cầu bà **O** trả nợ gốc 3.985.000.000 đồng + lãi 1.291.400.000 đồng, cụ thể: Ngày 05/9/2012: 60.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng, không có lãi suất, theo giấy ngày 05/9/2012; ngày 21/7/2014: 1.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 1,5%/tháng; ngày 30/10/2014: 260.000.000 đồng, thời hạn 06 tháng, lãi suất 03%/tháng theo giấy mượn tiền ngày 30/10/2014; ngày 05/12/2015: 2.600.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 01%/tháng theo giấy vay tiền ngày 05/12/2015; ngày 10/12/2015: 65.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng, không có lãi suất, theo giấy ngày 05/9/2012, theo giấy mượn tiền ngày 10/12/2015. Ngày 31/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố T ra Thông báo trả lại đơn phản tố do không thuộc trường hợp phản tố.

- Ngày 17/8/2017, bà **B** khởi kiện bà **O**, ông **T** yêu cầu thanh toán nợ gốc 2.925.000.000 đồng + tiền lãi 691.600.000 đồng, cụ thể:

+ Ngày 30/10/2014: 260.000.000 đồng, thời hạn 06 tháng, đến tháng 4/2015 hoàn trả, lãi suất 03%/tháng, theo giấy mượn tiền ngày 30/10/2014;

+ Ngày 05/12/2015: 2.600.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 01%/tháng, theo giấy cam kết thỏa thuận mượn 2.600.000.000 đồng để làm ăn và hứa mỗi tháng đóng lãi cho bà **B** 26.000.000 đồng, hứa đóng đều mỗi tháng trong thời hạn 01 năm sẽ trả vốn cho bà **B**. Nếu ông **T**, bà **O** không đúng như lời hứa thì bà **B** được quyền lấy đất, nhà xưởng của ông **T**, bà **O** hoặc có quyền bán để thu hồi mà ông **T**, bà **O** không được quyền khiếu nại hay thưa kiện, còn nếu ông **T**, bà **O** làm đúng thì bà **B** phải ký hợp đồng trả giao tài sản cho ông **T**, bà **O**, mỗi tháng đóng lãi thì bà **B** ghi lên giấy là đã nhận tiền. Giấy có chữ ký, chữ viết họ tên của ông **T**, bà **O**, bà **B**.

+ Ngày 10/12/2015: 65.000.000 đồng, thời hạn 06 tháng, không tính lãi suất, theo giấy mượn tiền do bà **O** viết ký tên có nội dung: Bà **O** mượn thêm của bà **B** 65.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý vụ án (Thông báo thụ lý vụ án số 269/2017/TB-TLVA ngày 07/11/2017 đối với yêu cầu của bà B về việc yêu cầu bà O, ông T thanh toán nợ 2.925.000.000 đồng + tiền lãi 691.600.000 đồng).

Ngày 03/10/2017, bà B khởi kiện yêu cầu bà O thanh toán khoản nợ 65.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 10/12/2015. Tòa án nhân dân thị xã T đã thụ lý vụ án (Thông báo thụ lý vụ án số 270/TB-TLTA ngày 07/11/2017).

Ngày 03/8/2018, Tòa án nhân dân thị xã T nhập 02 vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà B với bà O, ông T vào vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2014 giữa bà O, ông T với bà B.

Ngày 04/7/2019, bà B rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ngày 19/5/2020, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Sau đó, bà O, ông T kháng cáo; ngày 25/5/2020 ông T, bà O rút đơn kháng cáo; ngày 09/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2017, biên bản hòa giải ngày 13/3/2017, bà B trình bày: Năm 2014, bà B cho ông T, bà O vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng để trả nợ Ngân hàng nhưng hai bên không lập hợp đồng vay tài sản mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 523, 522. Ngày 30/10/2014, bà B cho vợ chồng ông T vay tiếp 260.000.000 đồng có lập giấy mượn tiền. Do vợ chồng ông T không trả được nợ nên bà B đã làm thủ tục sang tên và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2015 nhưng bà B vẫn tạo điều kiện cho vợ chồng ông T tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất để làm ăn trả nợ cho bà B. Ngày 05/12/2015, vợ chồng ông T vay tiếp số tiền 2.600.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng trong hạn 01 năm trả hết gốc và lãi, bà B trả lại quyền sử dụng đất và ngược lại bà B được quyền sử dụng đất. Ngày 12/4/2016, vợ chồng ông T xác nhận chuyển nhượng cho bà B thửa đất số 523, 522 và tài sản trên đất với giá 3.680.000.000 đồng. Như vậy, ba lần vay vợ chồng ông T nợ bà B số tiền 3.680.000.000 đồng, chưa bao gồm tiền lãi. Do vợ chồng ông T không có khả năng trả nợ nên bà B đồng ý nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất để cản trừ nợ và không yêu cầu trả lãi.

Như vậy, quá trình tố tụng, khi bà O, ông T khởi kiện bà B về hai hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/8/2014 thì bà B cũng khởi kiện yêu cầu thanh toán các khoản nợ vay, các giấy vay mượn tiền đều diễn ra sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và trước thời điểm ngày 12/4/2016 khi các bên lập “Giấy về việc mua bán quyền sử dụng đất – xưởng nhà cửa tài sản trên đất”. Do đó, có cơ sở xác định việc bị đơn cho nguyên đơn vay tiền có liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2014.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng, có vay của bà B 1.000.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng và ký hai hợp đồng chuyển nhượng đất; giấy ngày 12/4/2016 và giấy

cam kết không ghi ngày tháng năm nêu trên, được lập cùng ngày 12/4/2016 với số tiền 3.680.000.000 đồng thì chỉ có 1.000.000.000 đồng tiền nợ gốc, số tiền còn lại 2.680.000.000 đồng là tiền lãi, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là tờ giấy ghi các con số không có ai ký tên xác nhận, bị đơn không thừa nhận tờ giấy này là tiền lãi đã nhận nên trình bày của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn trình bày các khoản vay không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất và lời khai của bị đơn tại biên bản tự khai 03/01/2017, biên bản hòa giải ngày 13/3/2017 là không đúng diễn biến sự việc xảy ra, nguyên nhân là do bà B có trình độ văn hóa thấp, bị bệnh tâm thần kinh, thường xuyên nhức đầu và tâm lý bất ổn nên lời khai không đúng, ngoài lời trình bày bị đơn không có chứng cứ để chứng minh, đồng thời cho rằng giấy chứng nhận cam kết không ghi ngày tháng năm được lập vào cuối tháng 12/2015. Tuy nhiên, giấy cam kết này với giấy ngày 12/4/2016, phù hợp với số tiền mà bà B đã chốt là 3.680.000.000 đồng nên giấy cam kết này và giấy ngày 12/4/2016 có mối liên hệ với nhau, nguyên đơn trình bày lập cùng ngày với giấy ngày 12/4/2016 là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, có thể xác định đến thời điểm này ý chí của các bên là thỏa thuận cho vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất, nhà. Căn cứ vào các chứng cứ trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5646 ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà O và bà B đối với thửa đất số 523 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5646 ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà O và bà B đối với thửa đất số 522 là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, căn cứ vào giấy cam kết không ghi ngày tháng năm và giấy ngày 12/4/2016 thì số tiền giao nhận giữa hai bên là 3.680.000.000 đồng nên bà O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Bà O, ông T1, cháu Ý có trách nhiệm giao trả lại cho bà B, số tiền 3.680.000.000 đồng nợ gốc.

Về tiền lãi: Theo giấy cam kết bà B có ghi thời gian ngắn nhất là 01 năm và dài nhất là 03 năm, bà O, ông T sẽ trả tiền cho bà B và bà B trả lại và làm các thủ tục bàn giao, gìn giữ nhà cửa và ông T, bà O phải đóng lãi hàng tháng cho bà B. Bà B cho rằng bà O, ông T chưa trả được khoản tiền lãi nào, nguyên đơn cho rằng đã đóng lãi được 2.680.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ minh. Các bên trình bày mâu thuẫn về lãi suất, nguyên đơn trình bày có lúc 4,5%/tháng, có lúc 06%/tháng, có lúc 10%/tháng; theo các giấy nợ thì có lúc 01%/tháng, lúc 1,5%/tháng, lúc 03%/tháng; giấy chốt ngày 12/4/2016 thì không thỏa thuận về lãi, nên căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, xác định mức lãi suất 0,83%/tháng. Về thời hạn tính lãi, thời điểm tháng 12/2016 bà O, ông T khởi kiện bà B thì ngày 17/7/2027, bà B đã có đơn yêu cầu trả nợ vay, sau đó bị đơn rút lại yêu cầu. Vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết như nêu trên. Ngày 12/6/2020, bà O, ông T tiếp tục khởi kiện lại, bà B thì cho rằng việc vay tiền là quan hệ khác nên không có yêu cầu gì. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự thì ngày nguyên đơn khởi kiện lại là ngày quyền lợi của bà B bị xâm phạm, cần buộc bà O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Bà O, ông T1, cháu Ý thanh toán tiền lãi cho bà B từ ngày 12/6/2020 đến ngày xét xử phúc thẩm

04/7/2023 là 03 năm 22 ngày với mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) x 3.680.000.000 đồng = 1.121.982.933 đồng.

Về tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án cấp phúc thẩm và biên bản định giá ngày 10/5/2023 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương, thể hiện:

Tài sản do bà **B** xây dựng, đầu tư trên thửa số 522: Mái che 70m², trị giá 31.752.000 đồng; nhà tiền chế 18m², trị giá 22.566.600 đồng; công diện tích 17m², giá di dời 2.550.000 đồng; 03 cây dừa, trị giá 582.000 đồng; lò rượy 0,192m³, trị giá 180.672 đồng, tổng cộng 57.631.272 đồng.

Tài sản do bà **B** xây dựng, đầu tư trên thửa số 523: Nhà tạm 32,8m², trị giá 43.453.440 đồng; mái che di động 24m² không định giá do di dời được; nhà ở 137,5m², giá 5.964.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại so với năm 2004 là 50% = 410.025.000 đồng, so với năm 2016 + 2021 là 70% = 574.035.000 đồng, giá trị chênh lệch do bà **B** sửa chữa là 164.010.000 đồng; sân xi măng 08m², trị giá 890.400 đồng; 01 mái che 3,08m², trị giá 858.088 đồng; 02 cây bưởi trồng năm 2021, trị giá 824.000 đồng; 01 cây chanh trồng năm 2021, trị giá 148.000 đồng; 01 bụi chuối (07 cây) trên 01 năm tuổi, trị giá 1.720.600 đồng; 02 điện kế phụ giá di dời 468.000 đồng; 01 đồng hồ nước giá di dời 117.000 đồng; hàng rào: đoạn bằng lưới B40, diện tích 16,52m², chất lượng còn lại năm 2004 là 50% = 1.965.880 đồng, chất lượng còn lại năm 2016 là 70% = 2.752.232 đồng, giá trị chênh lệch do bà **B** sửa chữa là 786.352 đồng; đoạn bằng tole, diện tích 5,5m², giá 120.000 đồng/m², chất lượng còn lại năm 2004 là 50% = 330.000 đồng, chất lượng còn lại năm 2016 là 70% = 462.000 đồng, giá trị chênh lệch do bà **B** sửa chữa là 132.000 đồng; bể nước 2,496m³, trị giá 2.113.862 đồng. Tổng cộng 215.521.742 đồng.

Ngoài ra, các tài sản khác bà **O** và bà **B** đều cho rằng họ là người đầu tư xây dựng gồm: trụ cổng 0,4m³, giá 673.200 đồng; hàng rào 47,5m², trị giá 19.584.250 đồng; nền gạch tàu 23m², trị giá 2.559.900 đồng. Bà **B** cho rằng tài sản do bà xây dựng từ năm 2016, ngoài lời trình bày thì không có chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà **B** và ông **T3** do nhận chuyển nhượng từ tiền là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên cần buộc bà **O** và các đồng thừa kế của ông **T** phải thanh toán cho bà **B**, ông **T3** 5.075.135.947 đồng. Do ông **T** đã chết nên phân nghĩa vụ của ông **T** sẽ do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **T** gồm: Bà **O**, ông **T1**, cháu Ý thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông **T** để lại. Do đó, cần buộc bà **O** thanh toán cho bà **B**, ông **T3** số tiền 2.537.567.974 đồng và các đồng thừa kế của ông **T** gồm: Bà **O**, ông **T1**, cháu Ý thanh toán cho bà **B**, ông **T3** số tiền 2.537.567.974 đồng trong phạm vi di sản của ông **T** để lại.

Bà **B**, ông **T3**, ông **T4**, bà **V**, ông **L** có trách nhiệm bàn giao, giao trả đất và tài sản trên đất cho bà **O** và các đồng thừa kế của ông **T** gồm: Bà **O**, ông **T1**, cháu Ý.

Đối với các tài sản trên đất di dời được, cần buộc bà **B**, ông **T3**, ông **T4**, bà **V**, ông **L** tháo dỡ di dời.

Đối với hai GCNQSDĐ số vào sổ CH05156 và CH05155 ngày 22/4/2015 đối với thửa 522 và 523, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cần thu hồi để điều chỉnh cấp lại, vì Ủy ban nhân dân thị xã **T** cấp đất theo hợp đồng chuyển nhượng là để thực hiện quyền dân sự của các đương sự theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân không có hành vi nào không đúng pháp luật, bà **O** và các đồng thừa kế của ông **T** gồm: Bà **O**, ông **T1**, cháu Ý được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu đưa Công ty TNHH Một thành viên **G** có địa chỉ tại thửa đất số 523, tham gia tố tụng; bị đơn xác định Công ty chỉ lấy địa chỉ để đăng ký, trên đất không có tài sản của Công ty, Công ty không có quyền lợi liên quan trong vụ án, nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 10/5/2023, trên đất chỉ có tài sản của bà **B**, bà **O**, nên không cần thiết đưa Công ty TNHH Một thành viên **G** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T3**; kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã **T** là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Đối với tiền tạm ứng án phí đã nộp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T3**, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét xử lý là có thiếu sót, cần điều chỉnh xem xét.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 124, 131, 651 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đỗ Văn T** là bà **Mai Hoàng O** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Đỗ Văn T** là ông **Đỗ Việt T1**.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 12/01/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh **Bình Dương**.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh **Bình Dương**, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Hoàng O** và ông **Đỗ Văn T** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại **Văn phòng C1** giữa bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Văn T** với bà **Lê Thị Kim B** bị vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà **Mai Hoàng O** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đỗ Văn T** gồm: Bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Việt T1**, cháu **Đỗ Mai Như Ý** thanh toán cho bà **Lê Thị Kim B** và ông **C Trần Minh T3** số tiền 5.075.135.947 đồng (năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi bảy đồng), (gồm: 3.680.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi 1.121.982.933 đồng, tiền đầu tư xây dựng trên đất 273.153.014 đồng), trong đó: Bà **Mai Hoàng O** thanh toán cho bà **Lê Thị Kim B** và ông **C Trần Minh T3** số tiền 2.537.567.974 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) và các đồng thừa kế của ông **Đỗ Văn T** gồm: Bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Việt T1**, cháu **Đỗ Mai Như Ý** thanh toán cho bà **Lê Thị Kim B** và ông **C Trần Minh T3** số tiền 2.537.567.974 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) trong phạm vi di sản của ông **Đỗ Văn T** để lại.

Sau khi thanh toán xong bà **Mai Hoàng O** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đỗ Văn T** gồm: Bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Việt T1**, cháu **Đỗ Mai Như Ý** được quyền sở hữu các tài sản của bà **Lê Thị Kim B**, ông **Chung Trần Minh T3** đầu tư xây dựng trên đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà **Lê Thị Kim B**, ông **Chung Trần Minh T3**, ông **Chung Minh T4**, bà **Nguyễn Thị V**, ông **Nguyễn Văn L** có trách nhiệm bàn giao, giao trả tài sản cho bà **Mai Hoàng O** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Đỗ Văn T** gồm: Bà **Mai Hoàng O**, ông **Đỗ Việt T1**, cháu **Đỗ Mai Như Ý**, cụ thể:

Quyền sử dụng đất diện tích 333,3m² thuộc thửa số 522, tờ bản đồ số 04, tọa lạc **phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** và tài sản trên đất gồm: Mái che

70m², kết cấu nền xi măng + gạch, không vách, mái tole, cột kèo sắt; trụ công 0,4m³, kết cấu gạch tô xi măng; nhà tiền chế 18m², kết cấu nền gạch xi măng, vách tole, mái tole, cột kèo sắt; hàng rào 27,5m², kết cấu trụ, vách rào xây tô xi măng, lưới B40 + hàng rào 20m², kết cấu trụ sắt, trụ xây tô xi măng, vách gạch xây tô xi măng, lưới B40; sân gạch men 85,7m², kết cấu đá mi, xi măng, gạch men; nền gạch tàu và xi măng 127m², kết cấu gạch tàu, xi măng, đá mi; 01 cây sao; 01 cây sung; 02 cây khế; 03 cây dứa; lò rượu 0,192m³.

Quyền sử dụng đất diện tích 388,7m² thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất gồm: Ki ốt (nhà ở và kinh doanh) 75m², trong đó: Nhà ở 22,7m², kết cấu một phần vách làm bằng kính, mái tole, một phần vách bằng sắt + xi măng + tole + gạch tô xi măng; ki ốt 19,5m², kết cấu vách gạch, nền gạch men, tường xây tô xi măng, có nhà vệ sinh bên trong; nhà tạm 32,8m², kết cấu cột kèo sắt, mái tole, la phong bằng xốp cách nhiệt, cửa cuốn sắt, nền xi măng; sân gạch men 40,3m², kết cấu đá mi, xi măng, gạch men; nhà ở 137,5m², kết cấu nền gạch men, vách gạch xây tô xi măng, sơn nước, mái tole, la phong bằng nhựa, cửa sắt; một phần sân xi măng 08m² + giếng khoan dân dụng; nền gạch tàu 23m²; nhà vệ sinh 6,6m² (không còn giá trị sử dụng); 01 bồn gạch 03m²; 01 mái che 3.08m², kết cấu cột sắt, mái tole, không vách, không nền; 01 nhà tạm 09m², kết cấu nền gạch tàu, vách gạch, lưới B40, mái tole; 02 cây bưởi; 01 cây chanh; 01 bụi chuối (07 cây); 01 điện kế chính; hàng rào: đoạn bằng lưới B40, diện tích 16,52m² + đoạn bằng tole, diện tích 5,5m²; bể nước 2,496m³.

Buộc bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T3, ông Chung Minh T4, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm tháo dỡ di dời công diện tích 17m², mái che di động, 02 điện kế phụ, 01 đồng hồ nước.

Trường hợp bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T3, ông Chung Minh T4, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L không tự tháo dỡ, di dời, thanh lý tài sản thì sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra bà B, ông T3, ông T4, ông V, ông L phải tự chịu theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án, thì đương sự phải tự tháo dỡ, di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu; nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định của pháp luật

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05155 cấp cho bà Lê Thị Kim B vào ngày 22/4/2015 để cấp lại theo quyết định của bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim B về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646, quyền số

08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim B là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C Trần Minh T3 về việc xác định quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa số 523 và quyền sử dụng diện tích 331m² thuộc thửa số 522, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung vợ chồng của ông C Trần Minh T3 và bà Lê Thị Kim B.

1.4. Chí phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm: 11.000.000 đồng + cấp phúc thẩm: 1.800.000 đồng, tổng cộng 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Bà O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1 phải chịu số tiền 6.400.000 đồng (sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Kim B phải chịu số tiền 6.400.000 đồng (sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1 phải chịu số tiền 113.075.136 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm ba mươi sáu đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2016/0038127 ngày 18/6/2020; 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2016/0038133 ngày 18/6/2020 và 16.456.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2021/0005977 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1 còn phải chịu số tiền 95.419.136 đồng (chín mươi lăm triệu bốn trăm mười chín nghìn một trăm ba mươi sáu đồng).

Bà Lê Thị Kim B phải chịu số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2016/0038227 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Bà Lê Thị Kim B còn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông C Trần Minh T3 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006214 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn bà Mai

Hoàng O đối với số tiền 722.800.000 đồng (bảy trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà **Mai Hoàng O** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006655 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho ông **Đỗ Việt T1** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006656 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng