TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2023/DS-PT
Ngày 29-3-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng góp vốn, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 457/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp về hợp đồng góp vốn, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2023/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 99/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Sỹ T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ E, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số I đường B, tổ G, khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1982;

2. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: tổ E, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Sỹ B, sinh năm 1986; địa chỉ: số B N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Văn T2, là Luật sư của Công ty Luật TNHH Tư Pháp Sài Gòn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông Bùi Mạnh L, sinh năm 1988; địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Ông Trần Đình A, sinh năm 1988; địa chỉ: khối G, phường Đ, thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Mạnh L, ông Trần Đình A: Ông Hoàng Sỹ B, sinh năm 1986; địa chỉ: số B N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021); có mặt.

3. Bà Đoàn Thị Kim L1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ E, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Lê Tuấn A1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ E, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKN/VKS-DS ngày 27/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Sỹ T do ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ anh em trong gia đình nên vào ngày 06/5/2016 ông Lê Sỹ T cùng ông Bùi Mạnh L và ông Trần Đình A có thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng từ ông Mai Khắc M, bà Bùi Thị H 03 thửa đất số 88, 429, 430, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu dân cư P, tổ E, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD124017, BD124018 và BD124018 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày

28/01/2011. Tổng số vốn góp là 3.180.000.000 đồng, trong đó ông T góp số tiền 1.590.000.000 đồng, ông L và ông A mỗi người góp số tiền 795.000.000 đồng. Sau đó, ông A và ông L đã cử ông T đứng ra giao dịch chuyển nhượng với ông M theo ủy quyền toàn quyền, chính vì ông L và ông A không yên tâm vì sợ ông T chuyển nhượng cho người khác nên thỏa thuận trong biên bản góp vốn là nhờ ông Trần Văn T1 làm người quản lý số vốn góp của ông L, ông A và ông T, chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên 03 lô đất nói trên cho ông Trần Văn T1 đứng tên để giám sát chung (vì ông T1 là em rể). Ông T1 chỉ có quyền trông coi, giám sát chứ không có quyền sử dụng, chuyển nhượng ba lô đất trên nếu không có sự đồng ý của ông T, ông L và ông A. Vì vậy, sau khi mua 03 lô đất nêu trên các ông đã tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông T1 và bà Bùi Thị D (vợ ông T1) và đổi lại là cho ông T1 mượn mặt bằng của 03 thửa đất để ông T1 mở quán ăn kinh doanh không phải trả tiền thuê mặt bằng. Sau khi việc mua bán với ông M đã xong, ông T đã nhận ủy quyền từ ông M và đã đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 theo như thỏa thuận. Theo thỏa thuận giữa ông T, ông L và ông A thì ông T được hưởng giá trị là 165m^2 đất gồm diện tích 110m^2 của thửa đất số 430 và 55m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được 163m^2 gồm 108m^2 của thửa đất số 88 và 55m^2 của thửa đất số 429 (các bên thỏa thuận hưởng giá trị khi chuyển nhượng tương đương với phần vốn góp của mỗi bên). Ngày 29/6/2016, ông T1 và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất trên gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD443926, số vào sổ CS06493, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 14 diện tích 108m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 443610, số vào sổ CS06461, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 14, diện tích 110m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 443611, số vào sổ CS06460, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 110m^2 tọa lạc khu dân cư P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi ông T1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả 03 thửa đất nêu trên thì ông T, ông L và ông A đã đồng ý cho ông Trần Văn T1 chuyển nhượng 02 thửa đất số 88 và số 430. Còn lại thửa đất số 429 thì ông T, ông L và ông A chưa đồng ý chuyển nhượng mà vẫn để lại cho T1 đứng tên quản lý theo thỏa thuận.

Năm 2020, ông T phát hiện ông T1, bà D đã tự ý chuyển nhượng thửa đất số 429 cho bà Lê Thị V, bà Đỗ Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 được công chứng ngày 04/05/2019 tại Văn phòng C. Bà V, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10477 ngày 12/6/2019. Ông T1 đã chuyển nhượng với số tiền 2.200.000.000 đồng nhưng không chịu thanh toán lại phần giá trị cho ông T là

số tiền 1.100.000.000 đồng. Theo Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất ngày 06/5/2016 thì ông T có quyền sở hữu đối với 50% giá trị thửa đất số 429 diện tích là 110m^2 đất ở tại đô thị, với diện tích đất là 55m^2 theo giá trị đất hiện nay là 1.100.000.000 đồng. Đến nay, ông T1, bà D không hợp tác để trả lại cho ông T mặc dù trước đó ông T1 đã xác định và hứa trả cho ông T số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Ngoài ra, vào ngày 16/4/2017, tại Văn phòng B1, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N diện tích 1.198,8m^2, thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH405865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/3/2017 đứng tên bà Trần Thị N, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.668.000.000 đồng. Ông T đã thỏa thuận và thanh toán cho bà N số tiền 1.668.000.000 đồng. Do hạn mức đất thổ cư chỉ có tối đa là 300m^2 nên ông T thỏa thuận nhờ ông T1 đứng tên đồng sở hữu để tách làm 02 thửa đất nhằm chuyển đổi mục đích với diện tích là 600m^2 đất thổ cư. Sau đó, ông T làm thủ tục ký hợp đồng công chứng đồng sở hữu với ông T1 đứng tên cùng. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu ông T, ông T1 tiếp tục đến phòng công chứng ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung và làm thủ tục tách thành 02 thửa, 01 thửa do ông T đứng tên, 01 thửa do ông T1, bà D đứng tên. Sau đó, ông T1, bà D ủy quyền cho ông T toàn quyền định đoạt đối với phần đất của ông T1 trong thời hạn là 10 năm kể từ ngày ký. Thế nhưng đến năm 2019 xảy ra tranh chấp, ông T1, bà D khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân thị xã T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền. Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D, tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C1 công chứng số 5329, quyển số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2017. Nguồn gốc phần đất trên do ông T và ông T1, bà D góp vốn mua chung đất sau đó thỏa thuận phân chia tài sản chung, nhưng toàn bộ số tiền mua đất là do ông T bỏ ra chuyển trả cho bà Trần Thị N. Đến nay, đã qua 03 năm 09 tháng nhưng ông T1 và bà D chưa hoàn trả lại cho ông T số tiền góp vốn để mua đất chung là 834.000.000 đồng tương đương với 50% giá trị quyền sử dụng đất, ông T đã rất nhiều lần tìm gặp ông T1 yêu cầu trả tiền nhưng ông T1, bà D cứ né tránh. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền 1.100.000.000 đồng tương đương với 50% giá trị hiện nay của quyền sử dụng đất thửa số 429.

2. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền 834.000.000 đồng tương đương 50 % giá trị góp vốn mua chung thửa đất số

502, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Buộc ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải trả khoản lãi chậm trả phát sinh đối với số tiền gốc là 834.000.000 đồng trong thời gian 03 năm 09 tháng đến thời điểm khởi kiện với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,833%/ tháng) theo quy định khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 với số tiền 312.750.000đồng.

4. Yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D thanh toán chi phí đo đạc, tách thửa công chứng sang tên là 30.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải trả cho ông Lê Sỹ T là 2.276.750.000đồng.

Giữa ông T và ông T1, ông Bùi Mạnh L, ông Trần Đình A hoàn toàn không có việc thỏa thuận ông T sẽ rút toàn bộ phần vốn góp của mình thông qua hình thức là ông L và ông A sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Á phần còn lại của khoản vay là 1.840.000.000 đồng và ông A, ông L sẽ được hưởng 50% giá trị của thửa đất số 429 như phía bị đơn trình bày. Số tiền thanh toán cho Ngân hàng là do ông T đưa cho ông T1 để thanh lý hợp đồng vay với Ngân hàng. Sau đó, ông T1 thực hiện việc giải chấp đối với thửa đất số 429 và tự ý chuyển nhượng phần đất này cho người khác mà không có ý kiến của ông T. Sau khi chuyển nhượng đất, ông T1 cũng không trả lại 50% giá trị phần đất là 1.100.000.000 đồng cho ông T. Bị đơn cho rằng ngày 21/6/2016, ông T1 (thay mặt ông L, ông A) thanh toán cho ông T 20% giá trị thửa đất số 88 tương đương số tiền 216.000.000 đồng và các bên thống nhất thỏa thuận: Ông T được hưởng giá trị là 155m^2 đất gồm thửa đất số 430 với diện tích 110m^2 và 45m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được 173m^2 gồm thửa đất số 88 và 65m^2 của thửa đất số 429 (giá trị quy đổi thành tiền khi chuyển nhượng) thì ông T xác định là không có nhận tiền từ ông T1. Ông T xác định chữ ký tại phần "Người nhận tiền" trên Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất ngày 06/5/2016 do bị đơn cung cấp là chữ ký và chữ viết họ tên của ông Lê Sỹ T.

Do thời điểm ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Tuấn A1 thì ông T là người đại diện ủy quyền hợp pháp từ ông T1, bà D nên hợp đồng phát sinh hiệu lực. Hiện nay, các bên vẫn đang thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông T1, bà D. Đối với số tiền thuê đất thì ông Lê Tuấn A1 đã thanh toán đầy đủ cho ông T nên ông T đồng ý thanh toán lại cho ông T1, bà D số tiền thuê đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D do ông Hoàng Sỹ B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 06/5/2016, các bên gồm ông Lê Sỹ T, ông Bùi Mạnh L và ông Trần Đình A có lập văn bản thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 thửa đất số 88, 429, 430, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu dân cư P, với giá tiền là 3.180.000.000 đồng. Trong đó: Ông T góp số tiền 1.590.000.000 đồng, ông L và ông A góp số tiền 1.590.000.000 đồng. Cùng ngày 06/5/2016, ông Bùi Mạnh L và ông Trần Đình A đã giao cho ông T số tiền góp vốn là 1.590.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất theo văn bản thỏa thuận các bên đã cam kết. Việc giao nhận tiền được các bên lập thành văn bản và có ký xác nhận. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận là ông L, ông A sẽ thanh toán cho ông T 20% giá trị của thửa đất số 88. Ngày 21/6/2016, ông T1 (thay mặt ông L, ông A) thanh toán cho ông T 20% giá trị thửa đất số 88 tương đương số tiền 216.000.000 đồng và các bên thống nhất thỏa thuận: Ông T được hưởng giá trị là 155m^2 đất gồm thửa đất số 430 với diện tích 110m^2 và 45m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được 173m^2 gồm thửa đất số 88 và 65m^2 của thửa đất số 429 (giá trị quy đổi thành tiền khi chuyển nhượng).

Để thực hiện việc mua bán chuyển nhượng thuận lợi, ông T, ông L và ông A có thỏa thuận nhờ ông Trần Văn T1 (bị đơn), làm người đại diện đứng tên giúp và chịu trách nhiệm nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông Mai Khắc M và bà Bùi Thị H (ông M, bà H do ông Lê Sỹ T làm người đại diện), bởi giữa nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đều là anh em họ hàng rất thân thiết với nhau và có quá trình làm ăn chung một thời gian dài. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất trên trong đó có thửa đất tranh chấp là thửa số 429 với diện tích 110m^2.

Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, ông T, ông L và ông A có nhu cầu vay vốn để mở rộng kinh doanh nên 03 người đã thống nhất nhờ ông T1 đứng ra thế chấp tài sản là 03 quyền sử dụng đất nêu trên mang tên ông T1, bà D để vay ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng (các bên thỏa thuận bằng miệng). Việc thỏa thuận thế chấp này, bản thân ông T đã thừa nhận, đồng thời thông qua người đại diện là ông Phạm Văn S đã thừa nhận tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án phúc thẩm số 268/2019/DS-PT ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, ông T1 đã đứng ra thay mặt ông T, ông L, ông A thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Chi nhánh T6 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng lãi suất 10%/01 năm, ngân hàng giải ngân vào ngày 16/01/2017, thời hạn vay 10 năm. Việc thanh toán khoản vay này ông

T, ông L và ông A thỏa thuận tính theo tỷ lệ phần vốn góp mua đất là ông T chịu 50%, ông L và ông A chịu 50% kể cả phần gốc và lãi. Hàng tháng, các bên chuyển tiền vào tài khoản của ông T1 để thanh toán nợ gốc và lãi. Phần thanh toán tiền lãi và gốc của khoản vay được thanh toán cho ngân hàng vào ngày 16 Tây hàng tháng, cụ thể: Từ ngày 16/02/2017 đến ngày 16/5/2018 (16 tháng) ông T1 đã thanh toán tiền gốc và tiền lãi của khoản vay với số tiền là 273.757.816 đồng tương đương với 10 tháng (bao gồm tiền gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 173.757.816 đồng). Ông Lê Sỹ T đã thanh toán khoản vay gồm cả gốc và lãi cho ngân hàng F tháng với số tiền là 163.057.899 đồng (bao gồm tiền gốc 60.000.000 đồng, tiền lãi 103.057.899 đồng). Tính đến ngày 16/5/2018, các bên đã thanh toán là 160.000.000 đồng tiền gốc, dư nợ còn lại của hợp đồng tín dụng là 1.840.000.000 đồng. Bản thân ông T sau khi nhờ ông T1 đứng ra thế chấp ngân hàng để vay tiền đã tìm được người mua đất, nên đã liên hệ với ngân hàng và được ngân hàng định giá lại đối với 02 thửa đất số 88 và 429 vẫn đủ giá trị bảo đảm cho khoản vay. Ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 430, có diện tích 110m^2 cho ông Trần Văn T3 với giá 1.920.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3856 ngày 09/5/2018 được công chứng tại Văn phòng C.

Sau khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 430 cho ông T3 thì ông T đã thoả thuận với ông L, ông A và đi đến thống nhất là ông T sẽ rút toàn bộ phần vốn góp của mình thông qua hình thức là ông L, ông A sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Á phần còn lại của khoản vay là 1.840.000.000 đồng. Ngược lại, ông T đồng ý phần đất diện tích 45m^2 của thửa đất số 429 được giao lại cho ông L, ông A được sử dụng và định đoạt để cấn trừ vào nghĩa vụ của ông T trong khoản vay nêu trên. Do đó, từ thời điểm ngày 16/5/2018 thì ông T không còn trả tiền nợ gốc và lãi của khoản vay nêu trên. Từ ngày 16/5/2018 đến khi tất toán khoản vay ngày 24/6/2019, ông T1 đã thay mặt cho ông L, ông A thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi hàng tháng là 341.026.673 đồng, khoản phạt do trả nợ trước thời hạn là 33.464.021 đồng. Ngày 10/4/2019, ông T1 đã thanh toán một phần khoản vay cho ngân hàng với số tiền là 800.000.000 đồng. Ngày 24/6/2019, ông T1 tất toán khoản vay còn lại cho ngân hàng với số tiền là 875.222.778 đồng và giải chấp các quyền sử dụng đất với ngân hàng. Sau khi giải chấp, ông T1 thay mặt ông A, ông L chuyển nhượng thửa đất số 429 nêu trên cho người khác với giá là 2.200.000.000 đồng.

Do các bên đã thống nhất về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phân chia giá trị, thế chấp vay vốn và rút vốn góp đã được các bên thống nhất với nhau trên tinh thần tự nguyện, đồng thời ông T thông qua người đại diện của mình tại các vụ án trước đây đã thừa nhận vấn đề này. Do đó, việc

nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D phải trả lại cho nguyên đơn số tiền tương đương với 50% giá trị hiện nay của quyền sử dụng đất thửa đất số 429 tờ bản đồ số 14 diện tích 110m^2 tương đương số tiền 1.100.000.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở và không đúng sự thật khách quan của vụ việc. Bởi trước đó, ông T đã thống nhất và thoả thuận việc rút vốn góp và bù trừ nghĩa vụ thanh toán khoản vay bằng việc nhượng lại giá trị 45m^2 của thửa đất số 429 cho ông L, ông A. Ngược lại, ông L và ông A chịu trách nhiệm về khoản vay còn lại trước đó. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T là không đúng và không có cơ sở.

Ông T là người có kinh nghiệm trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mua đi bán lại với mục đích kiếm lời. Hơn nữa, ông T1 và ông T là quan hệ họ hàng thân thiết với nhau, rất tin tưởng nhau. Do đó, sau khi bàn bạc và thống nhất góp vốn với tổng số tiền 1.668.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất với diện tích 1.198.8m² thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông T1 đã góp đủ cho ông T số tiền 834.000.000 đồng để ông T làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Ngày 22/5/2017, ông Lê Sỹ T và ông Trần Văn T1 đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn T4. Hai bên thỏa thuận cả hai vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 cùng đứng tên chung, hình thức sử dụng là sử dụng chung, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CH280642 và CH280643 cùng số vào sổ CS10023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/6/2017. Sau khi nhận chuyển nhượng hoàn tất, ngày 25/07/2017, vợ chồng ông T1, bà D và vợ chồng ông T, bà L1 đã tự nguyện ký văn bản thỏa thuận chia tài sản chung. Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung nêu trên ông T1, bà D được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 597,6m² thuộc thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 423166, số vào sổ và sổ cấp GCN: CS103373 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/08/2017. Ông T, bà L1 được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất: 601,2m² thuộc thửa đất số 1043.

Vào ngày 25/9/2017, ông T1, bà D lập Hợp đồng ủy quyền cho người nhận ủy quyền là ông T. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền này, ông T đã ký Hợp đồng cho thuê đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/09/2018 cho ông Lê Tuấn A1 thuê toàn bộ diện tích đất thời hạn thuê là 09 năm, giá thuê là 5.000.000 đồng/1 tháng bao gồm phần diện tích đất của ông T và phần diện tích đất của ông T1, bà D. Tuy nhiên, sau khi uỷ quyền cho ông T, nhận thấy người nhận ủy quyền có những hành vi khuất tất và có dấu hiệu lợi dụng việc uỷ quyền để thực hiện những công việc mờ ám, bất nhất, khuất tất trong việc hợp tác làm ăn. Vì thế,

ông T1 không còn tin tưởng ông T trong việc thực hiện các hành vi thuộc phạm vi ủy quyền nên ông T1 đã yêu cầu ông T đến văn phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền, các chi phí, thù lao ông T1 chịu trách nhiệm thanh toán nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, ông T1 đã khởi kiện ông T và yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 5329/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2017. Ông T đã có đơn phản tố và cho rằng chỉ nhờ ông T1, bà D đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phủ nhận việc góp vốn mua chung. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bản thân ông T và người đại diện là ông S (cũng là người đại diện vụ án này) đã thừa nhận là trước đó các bên có góp vốn làm ăn chung nhưng việc phản tố không được Toà án chấp nhận. Tuy nhiên, hiện nay, ông T lại khởi kiện ông T1, bà D ra Toà án với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 834.000.000 đồng, tương đương với 50% giá trị góp vốn nhận chuyển nhượng đất, với lý do là nguyên đơn thanh toán cho bên chuyển nhượng căn cứ vào văn bản thoả thuận đặt cọc ngày 16/4/2016 và chỉ nhờ bị đơn đứng tên giùm. Nhận thấy, việc yêu cầu khởi kiện là không đúng, bởi: Ông T, bà L1 và ông T1, bà D (cụ thể ông T và ông T1) cùng nhau thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.198.8m² thửa đất số 1039 của bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn T4 vào ngày 22/5/2016 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 đã ký Văn bản thoả thuận chia tài sản chung vào ngày 25/07/2017, sau đó, ông T, ông T1 đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.

Ông T cho rằng bị đơn chưa thanh toán khoản tiền là 834.000.000 đồng, tương đương với 50% giá trị đất là không đúng và không có căn cứ vì: Giữa nguyên đơn, bị đơn có quan hệ họ hàng thân thiết với nhau, cả hai bên đều có quá trình làm ăn chung với nhau và rất tin tưởng lẫn nhau, thể hiện tại bản kê tài khoản ngân hàng của ông T1 cho thấy ông T đã nhiều lần chuyển tiền vào tài khoản ông T1 để trả nợ ngân hàng (do hai ông có chung một khoản vay, tháng này người này trả thì tháng sau người còn lại trả); Việc góp vốn chung với nhau dựa trên sự tin tưởng rất lớn, có nhiều giao dịch bị đơn góp vốn chung với nguyên đơn mà không cần giấy tờ, chỉ thống nhất và thoả thuận miệng với nhau và giao tiền để làm ăn. Ông T là người nhiều lần giao dịch mua bán đất, nên việc đặt cọc đều được bị đơn và nguyên đơn thống nhất là ông T đại diện, đàm phán và ký hợp đồng, giao tiền cọc cho bên bán. Nên việc đặt cọc bị đơn không nhất thiết phải đi cùng và ký hồ sơ cùng. Ngay trước ngày 22/5/2017 là ngày nhận chuyển nhượng đất của bà N, ông T4, tại nhà ông T1 thì ông T1, bà D đã giao tiền mặt là 834.000.000 đồng cho ông T để thanh toán việc nhận chuyển nhượng và khi chuyển nhượng thì có mặt của ông T1, ông T ký hồ sơ đồng sở hữu (bên nhận chuyển nhượng) tại văn phòng công chứng.

Trong vụ án này, ông T lại thừa nhận có góp vốn làm ăn chung với bị đơn về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.198.8m² thửa đất số 1039 nhưng lại cho rằng bị đơn chưa thanh toán khoản tiền góp vốn chung là 834.000.000 đồng, tương đương với 50% giá trị đất và yêu cầu bị đơn phải hoàn trả, cho thấy nguyên đơn không trung thực, bất nhất trong việc khởi kiện và yêu cầu đối với bị đơn. Bởi đã nhiều lần trong các hồ sơ vụ án trước đây nguyên đơn một mực khẳng định không có chuyện góp chung, chỉ nhờ ông T1, bà D đứng tên giùm, tuy nhiên, nay lại thay đổi nội dung khởi kiện và thừa nhận bị đơn góp chung vốn với nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn cố tình lợi dụng việc tố tụng để gây khó dễ với bị đơn bởi việc bị đơn đã phát hiện những hành vi bất nhất và khuất tất trong quá trình làm ăn chung, đồng thời sau khi bị đơn đã được Toà án chấp nhận việc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng uỷ quyền trước đây với nguyên đơn, nên nguyên đơn mới có những hành vi pháp lý, cố tình gây khó dễ cho bị đơn nhiều lần và nhiều cách thức khác nhau, trong đó có vấn đề tố tụng. Đồng thời, xét thấy việc ông T, ông T1 thỏa thuận góp vốn từ năm 2017 nhưng đến năm 2021 thì ông T mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Sau khi bản án phúc thẩm của Tòa án có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải có trách nhiệm thi hành. Tuy nhiên, ông T1 đã nhiều lần liên hệ trực tiếp với ông T và ông Lê Tuấn A1 (người thuê đất) để làm việc, sau khi kiểm tra thì phát hiện ông A1 đã sử dụng đất sai mục đích, trái với quy định tại hợp đồng thuê đất, xây dựng sai so với giấy phép xây dựng cụ thể như sau: Theo Giấy phép xây dựng đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp số 1388/GPXD ngày 01/08/2018, đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương với mục đích xây dựng công trình là: Nhà ở riêng lẻ, quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng là 299.72m², tổng diện tích sàn là 299.72m². Tuy nhiên, ông A1 đã xây dựng nhà xưởng tiền chế không có giấy phép, xây sai so với giấy phép xây dựng được cấp là công trình nhà ở. Tổng diện tích xây dựng trái phép mà ông Lê Tuấn A1 đã xây trên đất của ông T1, bà D thuộc thửa đất số 1042 là 540,5m². Việc xây dựng này là trái phép và sai với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến an ninh và xâm phạm đến quyền lợi của ông T1, bà D. Vì thế, ông T1, bà D đã yêu cầu ông A1 phải tháo dỡ phần xây sai phép nhưng ông A1 không hợp tác, thậm chí còn cố tình lánh mặt.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A ngày 15/09/2018 quy định: "*2. Chấm dứt thực hiện hợp đồng...Một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, hoặc hủy bỏ hợp đồng*

theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật". Hợp đồng ủy quyền giữa ông T1, bà D với ông T không còn hiệu lực, đã bị hủy bởi bản án của Tòa án có thẩm quyền. Do đó, ông T1, bà D là chủ sở hữu hợp pháp và kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc ông A1 thuê diện tích đất thuộc thửa đất 1042. Ông T1 đã có văn bản chính thức yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông Lê Tuấn A1 trả lại thửa đất số 1042. Tuy nhiên từ đó đến nay, ông Tuấn A1 vẫn không hợp tác và thực hiện nghĩa vụ giao trả mặt bằng, tháo dỡ công trình trên đất và bàn giao cho ông T1, bà D.

Ông T1, bà D không đồng ý với những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T1, bà D có các yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

1. Yêu cầu ông Lê Sỹ T thanh toán cho ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D tiền thuê đất đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ ngày 15/9/2018 đến ngày xét xử với số tiền 2.500.000 đồng/tháng trong thời gian tạm tính là 36 tháng với số tiền 97.500.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán từ ngày 15/9/2018 đến ngày xét xử với mức lãi suất là 10%/năm với số tiền 31.654.000 đồng. Tổng cộng là số tiền 129.154.000 đồng.

2. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Tuấn A1;

3. Yêu cầu ông Lê Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Mạnh L, ông Trần Đình A cùng thống nhất trình bày:

Thống nhất ý kiến của bị đơn ông Trần Văn T1, không có ý kiến gì khác. Đối với quan hệ giao dịch giữa ông T1 và ông L, ông A liên quan đến thửa đất số 429 thì hai bên đã thực hiện xong, không có tranh chấp. Trường hợp có tranh chấp về vấn đề nào khác thì ông A, ông L sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn A1 trình bày:

Ngày 15/9/2018, ông Lê Tuấn A1 và ông Lê Sỹ T ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ. Theo đó, ông T cho ông A1 thuê phần đất tổng diện tích 1.198,8m^2, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Sỹ T, bà Đoàn Thị Kim L1 và ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D. Ông T ký kết hợp đồng cho thuê trên cơ sở đã được ông T1, bà D ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 5329, tại Văn phòng C1. Thời hạn thuê hai bên thỏa thuận là 09 năm

kể từ ngày 15/9/2018, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê, ông Tuấn A1 đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho ông T với số tiền 540.000.000 đồng, ông T đã giao 02 phần đất tại thửa đất số 1042 và 1043, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông A1. Quá trình thuê đất, năm 2018, ông A1 đã tiến hành xây dựng nhà xưởng trên 02 phần đất nêu trên, tổng chi phí xây dựng là 1.250.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí xây dựng và chi phí thuê đất là tài sản riêng của ông A1. Ông A1 xác định quá trình thuê đất ông đã thực hiện đúng theo hợp đồng thuê đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ. Do đó, đối với yêu cầu của ông T1, bà D về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Anh T5, yêu cầu ông Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông T5, bà D thửa đất trên thì ông A1 không đồng ý. Do bận công việc nên ông A1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim L1 trình bày:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D phải trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền góp vốn là 834.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả là 312.750.000đồng và chi phí đo đạc, tách thửa công chứng sang tên là 30.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng tương đương với 50% giá trị của quyền sử dụng đất thửa số 429. Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng thời bổ sung yêu cầu phản tố về việc chấm dứt thoả thuận góp vốn ngày 06/5/2016 giữa ông Lê Sỹ T, ông Bùi Mạnh L, ông Trần Đình A và ông Trần Văn T1. Bị đơn xác định ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 429 theo yêu cầu của ông L, ông A và sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 429 đã giao tiền cho ông L, ông A nên ông T1, bà D không có trách nhiệm gì đối với ông T. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Mạnh L, ông Trần Đình A giữ nguyên quan điểm, xác định phần đất tại thửa đất 429 do ông T đã rút vốn nên ông A, ông L đã yêu cầu ông T1 chuyển nhượng và đã nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 429 từ ông T1, bà D. Do đó, ông T1, bà D không còn liên quan gì đến thửa đất số 429, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về đối tượng bị kiện trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D trả số tiền góp vốn 834.000.000 đồng, tiền lãi 312.750.000 đồng và chi phí đo đạc, tách thửa, công chứng sang tên 30.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T đối với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D về việc đòi tài sản.

Ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Sỹ T số tiền 1.100.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Lê Sỹ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D tiền thuê đất đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ tháng 9/2018 đến tháng 9/2022 với tổng số tiền là 159.840.000 đồng, bao gồm tiền thuê 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 39.840.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Tuấn A1, yêu cầu ông Lê Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 13/9/2022 bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 27/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKN/VKS-DS với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D do ông Hoàng Sỹ B đại diện thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; đại diện nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Hoàng Văn T2 phát biểu quan điểm:

Giữa ông T với ông T1 có thỏa thuận góp vốn bị đơn chỉ là người đứng tên dùm nguyên đơn và ông L, ông A1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án tranh chấp về hợp đồng góp vốn, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản là chưa phù hợp. Bà D (vợ ông T1) không liên quan gì đến vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà D là bị đơn là không có căn cứ. Người nhận chuyển nhượng thửa đất số 429 là bà Lê Thị V, bà Đỗ Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 được công chứng ngày 04/05/2019 tại Văn phòng C. Bà V, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10477 ngày 12/6/2019 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà V và bà H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với thửa đất đang tranh chấp. Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trên nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác theo quy định tại Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 12/9/2022, Toà án nhân dân thị xã T mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, ngày 13/9/2022 bị đơn kháng cáo, ngày 27/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân thị xã T kháng nghị là trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tung Dân sự.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

+ Nguyên đơn cho rằng việc bị đơn chuyển nhượng thửa đất 429 chưa có sự đồng ý của nguyên đơn và bị đơn cũng không trả lại cho nguyên đơn 50% giá trị thửa đất là 1.100.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện, các ý kiến trình bày trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn xác định nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp tài sản chung đối với thửa đất 429, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng. Tòa án đã thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp tài sản chung" và Tòa án đã căn cứ vào việc thụ lý này để giải quyết trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử và có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn không có quan hệ tài sản chung đối với thửa đất 429 mà bị đơn chỉ là người đứng tên dùm nguyên

đơn, ông L và ông A1. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp tài sản chung đối với thửa đất 429 là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12/9/2022, Tòa án sửa đổi quan hệ tranh chấp thành "đòi tài sản" và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong khi nguyên đơn không thay đổi yêu cầu khởi kiện, là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện đã thụ lý, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Bị đơn ông T1, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh L2, ông Trần Đình A thống nhất trình bày ông T đã thoả thuận rút toàn bộ phần vốn góp của mình thông qua hình thức là ông L2 và ông A sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Á phần còn lại của khoản vay là 1.840.000.000 đồng. Ngược lại, ông T đồng ý giao diện tích 45m^2 của thửa đất số 429 cho ông L2 và ông A để cấn trừ nghĩa vụ của ông T trong khoản vay nêu trên. Tuy bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận rút vốn nhưng xét thấy việc ông T1, bà D đứng ra vay Ngân hàng theo yêu cầu của ông T, ông L2 và ông A với số tiền 2.000.000.000 đồng là sự việc có thật, được các bên thừa nhận, trong đó ông T có nghĩa vụ trả gốc và lãi suất của 50% khoản vay. Đến nay ông T1 và bà D đã tất toán ngân hàng nhưng thực tế ông T chỉ mới thanh toán gồm cả gốc và lãi suất của khoản vay cho ngân hàng 06 tháng với số tiền là 163.057.899 đồng (bao gồm tiền gốc 60.000.000 đồng, tiền lãi 103.057.899 đồng). Ông T cho rằng đã thanh toán xong khoản vay cho ông T1 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Toà án không làm rõ mối quan hệ giữa thoả thuận rút vốn góp vay ngân hàng để cấn trừ nghĩa vụ đối với quyền sở hữu thửa đất 429, trong khi về mặt pháp lý ông T1, bà D là người chịu trách nhiệm thanh toán khoản vay ngân hàng và nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả 50% khoản vay này mà nhận định đối với giao dịch góp vốn, thoả thuận về việc vay vốn giữa ông Lê Sỹ T, ông Trần Đình A, ông Bùi Mạnh L và ông Trần Văn T1 nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác, là giải quyết chưa triệt để vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

+ Mặt khác, tại Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất ngày 06/5/2016 giữa ông T, ông L, ông A và ông T1 thỏa thuận tổng số vốn góp là 3.180.000.000 đồng, ông T góp ½ với số tiền 1.590.000.000 đồng, ông A và ông L góp mỗi người số tiền 795.000.000 đồng, tại mục 5 thể hiện: "*Cam kết của các bên: Anh Lê Sỹ T đồng ý nhượng quyền sử dụng lô góc hai mặt tiền với số quyền sử dụng đất DB 124017 cho Bùi Mạnh L và Trần Đình A với giá trị thêm 20% so với giá trị đất gốc là 1.080.000.000 đồng*". Tại phần cuối trang thứ 02 của biên bản còn có phần được viết thêm với nội dung: "*Hôm nay, ngày 21/6/2016. Tôi Trần Văn*

T1 đại diện cho Bùi Mạnh L và Trần Đình A giao số tiền 20% của lô góc 2 mặt tiền cho anh Lê Sỹ T và phân định chia đất làm hai phần. Anh Trần Đình A và anh Bùi Mạnh L có tổng số m^2 đất là 163m^2, anh Lê Sỹ T có 155m^2. Số đất này đo thực tế nếu có dư thì sẽ được chia làm 2 phần". Như vậy, theo thỏa thuận thì ông T được hưởng 110m^2 của thửa 430 và 45m^2 của thửa 429, quá trình giải quyết vụ án không có đo đạc thực tế nên không thể xác định được diện tích đất có dư ra so với thỏa thuận ban đầu của các bên hay không. Tuy nhiên, Toà án xác định các bên không có thỏa thuận về việc phân chia giá trị phần đất tại thửa 429 với diện tích 110m^2 nên có căn cứ xác định mỗi bên được hưởng 50% giá trị đất với diện tích là 55m^2, từ đó tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp chưa phù hợp, không làm rõ mối quan hệ giữa thoả thuận rút vốn góp vay ngân hàng giữa các đương sự và không đo đạc thực tế thửa đất 429. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Toà án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim L1 và ông Lê Tuấn A1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông T1, bà D trả lại số tiền góp vốn mua chung thửa đất 502 là 834.000.000 đồng, thanh toán lãi chậm trả đến thời điểm khởi kiện với lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền 312.750.000 đồng và thanh toán chi phí đo đạc, tách thửa, công chứng sang tên là 30.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ là phù hợp với với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Sỹ T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D phải trả lại 50% giá trị quyền sử dụng đất thửa số 429, trả tiền góp vốn mua chung thửa đất số 502 cùng tiền lãi và chi phí đo đạc, tách thửa, công chứng sang tên với tổng số tiền là 2.276.750.000 đồng. Bị đơn ông T1, bà D phản tố, yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê đất đối với thửa đất số 1042, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Lê Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho ông T1, bà D thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng góp vốn, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản" là phù hợp.

[1.4.] Về tư cách đương sự: Do ông T1, bà D là người được ông T, ông A1 và ông L nhờ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 429 đã tự ý chuyển nhượng thửa đất số 429 cho bà Lê Thị V, bà Đỗ Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 được công chứng ngày 04/05/2019 tại Văn phòng C, hợp đồng này có ông T1 và bà D ký tên bên chuyển nhượng. Bà V, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10477 ngày 12/6/2019. Ông T1 đã chuyển nhượng với số tiền 2.200.000.000 đồng nhưng không chịu thanh toán lại phần giá trị cho ông T là 1.100.000.000 đồng nên ông T khởi kiện ông T1 và bà D yêu cầu thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 được công chứng ngày 04/05/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P được ông T1 và bà D ký tên bên chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T1 và bà D cùng là bị đơn trong vụ án là phù hợp. Do nguyên đơn chỉ yêu cầu giao lại ½ giá trị chuyển nhượng, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà V và bà H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Đồng thời, cũng không cần thiết phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá theo ý kiến của vị Luật sư bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất thừa nhận: Ngày 06/5/2016, ông Lê Sỹ T cùng ông Bùi Mạnh L và ông Trần Đình A có thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 88, 429, 430, với tổng số tiền góp vốn là 3.180.000.000 đồng, ông T góp: 1.590.000.000 đồng, ông L và ông A mỗi người góp số tiền 795.000.000 đồng. Ông T, ông L và ông A nhờ ông Trần Văn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giám sát, ông T1 chỉ có

quyền trông coi, giám sát chứ không có quyền sử dụng, chuyển nhượng 03 thửa đất trên nếu không có sự đồng ý của ông T, ông L và ông A. Ngày 04/5/2019, ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 429 nêu trên với số tiền 2.200.000.000 đồng. Do vậy, đây là những tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Nguyên đơn cho rằng theo thỏa thuận giữa ông T, ông L và ông A thì ông T được hưởng giá trị là 165m^2 đất gồm diện tích 110m^2 của thửa đất số 430 và 55m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được 163m^2 gồm 108m^2 của thửa đất số 88 và 55m^2 của thửa đất số 429. Bị đơn thì cho rằng ngày 21/6/2016, ông L, ông A (thông qua ông T1) thanh toán cho ông T 20% giá trị thửa đất số 88 tương đương số tiền 216.000.000 đồng nên các bên thống nhất thỏa thuận: Ông T được hưởng giá trị đất là 155m^2 gồm diện tích 110m^2 của thửa đất số 430 và 45m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được 173m^2 gồm 108m^2 của thửa đất số 88 và 65m^2 của thửa đất số 429. Xét thấy, tại biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất ngày 06/5/2016 giữa ông T, ông L, ông A và ông T1 thỏa thuận tổng số vốn góp là 3.180.000.000 đồng, ông T góp ½ với số tiền 1.590.000.000 đồng, ông A và ông L góp mỗi người số tiền 795.000.000 đồng, tại phần mục 5 còn ghi nhận: "*Cam kết của các bên: Anh Lê Sỹ T đồng ý nhượng quyền sử dụng lô góc hai mặt tiền với số quyền sử dụng đất DB 124017 cho Bùi Mạnh L và Trần Đình A với giá trị thêm 20% so với giá trị đất gốc là 1.080.000.000 đồng*". Ngoài ra, tại trang 02 của Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất ngày 06/5/2016 các bên thỏa thuận nội dung: *"Tôi Trần Văn T1 đại diện cho Bùi Mạnh L và Trần Đình A giao số tiền 20% của lô góc 2 mặt tiền cho anh Lê Sỹ T và phân định chia đất thành 2 phần: Anh Trần Đình A và Bùi Mạnh L có tổng số m^2 đất là 163m^2, anh Lê Sỹ T có 155m^2. Số đất sau này đo thực tế nếu có dư thì sẽ được chia làm 2 phần"*. Ngày 21/6/2016, ông T1 (thay mặt ông L, ông A) thanh toán cho ông T 20% giá trị thửa đất số 88 tương đương số tiền 216.000.000 đồng và các bên thống nhất thỏa thuận: Ông T được hưởng giá trị là 155m^2 đất gồm thửa đất số 430 với diện tích 110m^2 và 45m^2 của thửa đất số 429, ông L và ông A được hưởng giá trị 173m^2 gồm thửa đất số 88 và 65m^2 của thửa đất số 429 (giá trị quy đổi thành tiền khi chuyển nhượng). Như vậy, ông T1 và bà D chuyển nhượng thửa 429 với số tiền 2.200.000.000 đồng, ông T được quyền sở hữu 45m^2 thì tương đương với số tiền là: (2.200.000.000 đồng : 110m^2) x 45m^2 = 900.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền góp của ông T là ½, các bên cũng không có thỏa thuận nào khác về việc phân chia giá trị phần đất tại thửa 429 với diện tích 110m^2 nên có căn cứ xác định mỗi bên được hưởng 50% giá trị đất với diện tích là 55m^2 tương đương với số tiền 1.100.000.000 đồng là chưa phù hợp nên cần sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận một phần

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 và bà D thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 900.000.000 đồng.

[2.2] Bị đơn ông T1, bà D cho rằng ông T đã thoả thuận rút toàn bộ phần vốn góp của mình thông qua hình thức là ông L và ông A sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Á phần còn lại của khoản vay là 1.840.000.000 đồng. Ngược lại, ông T đồng ý phần đất diện tích 45m^2 của thửa đất số 429 được giao lại cho ông L và ông A để cấn trừ nghĩa vụ của ông T trong khoản vay nêu trên. Tuy nhiên, phía nguyên đơn ông T không thừa nhận, bị đơn ông T1, bà D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và ông A đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận rút vốn như trên. Do ông T1 đã định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 429 (bao gồm cả phần diện tích 45m^2 của ông T) nhưng không có ý kiến của ông T nên việc ông T yêu cầu hoàn trả giá trị là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166, 579 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Đối với giao dịch góp vốn, thoả thuận về việc vay vốn giữa ông Lê Sỹ T, ông Trần Đình A, ông Bùi Mạnh L và ông Trần Văn T1 đối với khoản nợ vay tại Ngân hàng Á nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu ông Lê Sỹ T thanh toán cho ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D tiền thuê đất đối với thửa đất số 1042: Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2018 đến tháng 9/2022 (48 tháng) với tổng số tiền 159.840.000 đồng, bao gồm tiền thuê là 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 39.840.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện đồng ý thanh toán theo yêu cầu của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[3.2] Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Tuấn A1; Yêu cầu ông Lê Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D thửa đất số 1042: bị đơn ông T1, bà D cho rằng ông A1 đã sử dụng đất sai mục đích, trái với quy định tại hợp đồng thuê đất, xây dựng sai so với giấy phép xây dựng, hợp đồng ủy quyền giữa ông T1, bà D với ông Lê Sỹ T không còn hiệu lực nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu ông A1 hoàn trả phần đất thuê. Xét thấy, ngày 15/9/2018, ông A1 và ông T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ, theo đó, ông T cho ông A1 thuê phần đất tổng diện tích 1.198,8m^2 (bao gồm thửa đất số 1042 của ông T1, bà D và thửa đất số 1043 của ông T, bà L1), các bên xác định mục đích thuê để làm kho xưởng. Hợp đồng được ông T giao kết trên cơ sở được ủy quyền từ ông T1,

bà D. Mặc dù hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2017 giữa ông T1, bà D và ông T đã bị hủy theo Bản án số 39/2019/DS-ST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì việc ủy quyền giữa ông T1, bà D cho ông T là hoàn toàn hợp pháp và ông T đại diện ông T1, bà D giao kết hợp đồng thuê với ông A1 là đúng quy định. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên được giao kết hoàn toàn tự nguyện, có nội dung không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội nên có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Sau khi ký hợp đồng, ông A1 đã thanh toán tiền thuê và xây dựng nhà xưởng trên đất là thực hiện đúng theo mục đích thuê đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng là *"Xây dựng làm kho xưởng"*. Do đó, việc bị đơn ông T1, bà D cho rằng ông A1 đã sử dụng đất sai mục đích, trái với quy định tại hợp đồng thuê đất nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu ông A1 di dời tài sản trên đất để hoàn trả phần đất thuê không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 422, 579, 580, 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKN/VKS-DS ngày 27/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D trả số tiền góp vốn là 834.000.000 đồng, tiền lãi là 312.750.000 đồng và chi phí đo đạc, tách thửa, công chứng sang tên là 30.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T đối với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D về việc "Đòi tài sản".

Ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Sỹ T số tiền 900.000.000 đồng.

2.3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Lê Sỹ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D tiền thuê đất đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ tháng 9/2018 đến tháng 9/2022 với tổng số tiền là 159.840.000 đồng, bao gồm tiền thuê là 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 39.840.000 đồng.

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T đối với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D về việc "Đòi tài sản" đối với số tiền yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Sỹ T là 200.000.000 đồng.

2.5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T1, bà Bùi Thị D về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35A/HĐTQSDĐ ngày 15/9/2018 giữa ông Lê Sỹ T và ông Lê Tuấn A1; yêu cầu ông Lê Tuấn A1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Sỹ T phải chịu số tiền 17.992.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0052415 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Lê Sỹ T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 20.775.500 đồng.

- Ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải chịu số tiền 39.300.000 đồng, được trừ vào số tiền 3.829.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0005633 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D phải tiếp tục nộp số tiền 35.471.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Văn T1 và bà Bùi Thị D số tiền 600.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006583 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- VKSND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền