

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 407/2023/DS-PT

Ngày 22-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
thuê 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: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 9 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 223/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 382/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 146/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thu H, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, tổ D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh T, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ C, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, đường số H, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành V1, sinh năm 1997; địa chỉ: xóm I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: số B, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2022 và ngày 14/11/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim V - Chủ hộ kinh doanh (nhà nghỉ L2); địa chỉ: thuê thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01, số E, đường B, khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B, đường số H, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: lô G, ô B, 22, khu phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thế H1 - Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

3. Ông Lê Hoài P, sinh năm 1981; địa chỉ: số B, đường số H, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Thu H trình bày:

Bà Phạm Thu H là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 1.306,3m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 toạ lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 10/3/2015. Trên đất có nhà cấp 04 (xây dựng kiểu nhà nghỉ) với diện tích 678,14m² và một số cây trái, hình thức sở hữu riêng, dùng để kinh doanh, đồng thời bà Phạm Thu H cũng là chủ hộ kinh doanh nhà nghỉ T2.

Ngày 27/7/2018, bà H ký hợp đồng đặt cọc với bà V, nội dung bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà V toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên cho bà V, hợp đồng đặt cọc có xác thực của Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 015595, quyền số 07/2018TP/CC - SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng.

Bà V đặt cọc cho bà H số tiền 4.000.000.000 đồng, trong đó: số tiền 3.200.000.000 đồng đặt cọc ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được công chứng và số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 27/9/2018. Hai bên thỏa thuận, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 02 (hai) năm, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận điều khoản quy định quyền và nghĩa vụ của các bên. Cùng ngày 27/7/2018, bà H, là người đại diện cho hộ kinh doanh Phạm Thu H ký hợp đồng ủy quyền với bà V với nội dung bà H ủy quyền cho bà V được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với nhà nghỉ T2, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 015596, quyền số 07/2018TP/CC - SCC/HĐGD. Sau khi bà H và bà V ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền thì các bên đã thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận.

Đến ngày 19/10/2018, theo đề xuất của bà **V**, bà **H** ký tiếp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà **V**, nội dung bà **H** cho bà **V** thuê diện tích 1.000m², hợp đồng được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương xác thực; số công chứng 019089, quyển số 10/2018TP/CC - SCC/HĐGD, việc bà **H** và bà **V** ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích để bà **V** thuận tiện trong quá trình quản lý, sử dụng nhà nghỉ; trên thực tế, tiền thuê quyền sử dụng đất hai bên không có thanh toán với nhau; điều này được thể hiện tại bản Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký cùng ngày 19/10/2018. Cùng thời gian này, do bà **H** đang lao động tại Canada, khi gần hết hạn ký hợp đồng chuyển nhượng (tức ngày 27/7/2020), bà **H** nhiều lần liên lạc qua điện thoại với bà **V** để thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà **V** cứ hẹn mà không chốt hẹn thời gian cụ thể. Sau đó, bà **H** về Việt Nam thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng và liên hệ yêu cầu bà **V** đến tổ chức công chứng để ký hợp đồng thì bà **V** xin hẹn ít hôm để vay tiền ngân hàng, bà **H** rất thiện chí nên đã đồng ý nhưng sau đó bà **V** không có bất cứ phản hồi gì, khi bà **H** yêu cầu quyết liệt thì bà **V** nói chưa có đủ tiền và mong muốn được xin lại tiền đặt cọc.

Vì bà **V** luôn tránh mặt nên bà **H** buộc phải gửi văn bản yêu cầu bà **V** thực hiện đúng các cam kết tại hợp đồng đặt cọc là ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà **V** không thực hiện. Do đó, **H** khởi kiện yêu Toà án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V**, được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng số 015595, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018.

2. Bà **Phạm Thu H** được sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) mà bà **Nguyễn Thị Kim V** đã đặt cọc.

3. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ kinh doanh **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V**, được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng số 015596, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018.

4. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V**, được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng số 019089, quyển số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018 và Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký cùng ngày 19/10/2018.

- Bị đơn **Nguyễn Thị Kim V trình bày:**

Ngày 27/7/2018, bà **V** và bà **H** ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.306,3m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B** cấp ngày 10/3/2015, hợp đồng đặt cọc được **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương công chứng số 015595, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng đặt cọc: “*Bên A (bà **V**) đồng ý đặt cọc cho bên B (bà **H**), số tiền 4.000.000.000 đồng, được chia làm 02 lần, cụ thể: lần 01: 3.200.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc; lần 2: 800.000.000 đồng, vào ngày 27/9/2018. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên, giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 27/7/2018. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc trên đất có tài sản của hộ kinh doanh **Phạm Thu H***”.

Cùng ngày 27/7/2018, bà **H** và bà **V** ký tiếp hợp đồng ủy quyền với nội dung: “bên A (**hộ kinh doanh P1**) đồng ý ủy quyền cho bên B (bà **Nguyễn Thị Kim V**) thay mặt bên A quản lý điều hành mọi hoạt động kinh doanh của hộ kinh doanh **Phạm Thu H**”.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà **H** có cho bà **V** xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy xác nhận tình trạng bất động sản nhưng giấy xác nhận tình trạng bất động sản không thể hiện về hiện trạng của thửa đất. Thực hiện nội dung ủy quyền, ngay sau khi ký hợp đồng thì bà **H** đã giao toàn bộ tài sản trên đất (nhà nghỉ **Thiên M**) cho bà **V** quản lý kinh doanh cho đến nay. Kết quả kinh doanh trong thời gian ủy quyền, không phát sinh lợi nhuận, ngược lại còn bị thua lỗ nên bà **V** không có ý kiến đối với việc này.

Đến ngày 19/10/2018, hai bên ký tiếp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó bên A (bà **H**) đồng ý cho bên B (bà **V**) thuê một phần diện tích 1.000m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Phần diện tích này hai bên tự xác định và tự chịu trách nhiệm tại biên bản bàn giao, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Thời hạn thuê là 20 tháng kể từ ngày 19/10/2018, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Cùng ngày 19/10/2018, hai bên ký tiếp phụ lục hợp đồng, nội dung: toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê, bên B không cần phải thanh toán cho bên A.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà **H**, bà **V** không đồng ý và có phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà **H** phải trả lại tiền cọc là 4.000.000.000 đồng cho bà **V**. Các phần còn lại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà **V** đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Lê Hoài P trình bày:**

Ông **P** là chồng bà **V**, số tiền 4.000.000.000 đồng bà **V** đặt cọc cho bà **H** là tài sản chung của vợ chồng, ông **P** đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà **H** và chấp nhận yêu cầu của bà **V**.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim V, chủ hộ kinh doanh (nhà nghỉ **Lê Nguyễn**) trình bày:**

Thông nhất với trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C mới, tỉnh Bình Dương trình bày:**

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận hòa giải thành của bà **Phạm Thu H** và bà **Nguyễn Thị Kim V** đối với các tranh chấp sau đây:

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ kinh doanh **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V**, được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/7/2018, số công chứng 015596, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V**, được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng số

019089, quyền số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018 và Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký cùng ngày 19/10/2018.

Buộc bà **Nguyễn Thị Kim V** bàn giao cho bà **Phạm Thu H** các tài sản sau đây:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 với diện tích 1.306,3m² tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B** cấp cho bà **Phạm Thu H** vào ngày 10/3/2015 và các tài sản trên đất, gồm có:

- 01 căn phòng thờ kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 23,76m².

- 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 30m².

- 01 căn nhà cấp 04 làm nhà kho, nhà tạp vụ có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 40,16m².

- 14 căn nhà cấp 03 làm nhà nghỉ, mỗi căn 02 phòng có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, có nhà vệ sinh bên trong mỗi phòng, cửa sắt, mỗi phòng có gắn 01 máy lạnh với diện tích mỗi căn là 41,73m².

- 01 mái che, kèo cột sắt, mái lợp tole có diện tích 32,8m².

- 01 bồn nước 5.000 lít bằng inox, chân bằng sắt.

- 01 bụi cây hoa hồng; 01 cây xoài; 01 cây mít; 03 cây lộc vừng.

- 01 cổng sắt có diện tích 9m², 02 trụ cổng có kích thước 0,6 x 0,6 x 3m.

- 02 hàng rào bên hông xây gạch, sơn nước hoàn thiện có diện tích 38m².

- 01 hàng rào phía trước xây gạch có diện tích 25,3m².

- 01 sân xi măng có diện tích 238,2m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Phạm Thu H** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim V** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V** có chứng thực của **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương, số công chứng 015595, quyền số 07/2018TP/CC - SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 1.306,3m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B** cấp ngày 10/3/2015 cho cá nhân bà **Phạm Thu H**.

Bà **Phạm Thu H** được sở hữu số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bằng chữ: bốn tỷ đồng) mà bà **Nguyễn Thị Kim V** đã đặt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Kim V** về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 giữa bà **Phạm Thu H** và bà **Nguyễn Thị Kim V** có xác

thực của Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương số công chứng 015595, quyền số 07/2018TP/CC - SCC/HĐGD là vô hiệu và buộc bà Phạm Thu H trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim V số tiền 4.000.00.000 đồng (bằng chữ: bốn tỷ đồng) đặt cọc.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2018 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vì việc bà V nhận chuyển nhượng diện tích đất ở 1.000m², diện tích đất cây lâu năm 306,3m² nhưng thửa đất trên thực tế chỉ có diện tích đất ở là 568,286m² và diện tích đất HLANĐB là 737,992m² dẫn đến việc bị đơn nhầm lẫn đối tượng, do vậy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V là ông Nguyễn Thành V1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thu H là bà Trần Thị Anh T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có đơn rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn bà Phạm Thu H là Luật sư Nguyễn Phước L trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là căn cứ pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất các nội dung thỏa thuận. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Phạm Thu H và bà Nguyễn Thị Kim V đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định Điều 16 Bộ luật Dân sự. Hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc đều đúng quy định tại các Điều 116 và 119 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, trước khi ký hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của bà V, bà H đã cho bà V xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp giấy xác nhận tình trạng bất động “đất không có tranh chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng”. Theo Điều 02 của hợp đồng các bên có thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 02 năm kể từ ngày 27/7/2018 đến ngày 27/7/2020. Ngày 15, 17 tháng 7 năm 2020, bà H đã thực hiện làm thủ tục xin xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục địa chính liên hệ yêu cầu bà V đến văn phòng C để ký hợp đồng nhưng bà V nhiều lần hứa hẹn và không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà V không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc là đã vi phạm nghĩa vụ về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng nghĩa với việc từ bỏ việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu

Toà án hủy hợp đồng đặt cọc và bà H được quyền sở hữu số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, yêu cầu trên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo cho rằng phần diện tích đất 1.306,3m² các bên thỏa thuận thì diện tích đất quy hoạch hàng lang đường bộ là 737,9m², diện tích đất sử dụng chỉ còn 568,2m² đất ở theo Quyết định số 329/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã B phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường T đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 nên diện tích đất không đảm bảo như mục đích ban đầu bà V muốn chuyển nhượng nên bà V bị nhầm lẫn về đối tượng nhận chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tuy nhiên, đây là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quyết định này không hạn chế quyền tự định đoạt đất của người dân và phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án do Ủy ban nhân dân phường T nên quyền sử dụng đất của bà H vẫn đảm bảo về diện tích, xác nhận tình trạng bất động sản của bà H đủ điều kiện để thực hiện các giao dịch dân sự. Do đó, bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 vô hiệu là không có căn cứ. Đối với các nội dung khác của phần quyết định bị đơn không kháng cáo và đã được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận nên phát sinh hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H là bà Trần Thị Anh T có đơn rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bị đơn kháng cáo về mặt nội dung là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu 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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thu H là bà Trần Thị Anh T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim V – Chủ hộ kinh doanh (nhà nghỉ L2); Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương và ông Lê Hoài P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm đương sự, nguyên đơn bà Phạm Thu H và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V tự nguyện thỏa thuận về những nội dung sau:

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ kinh doanh Phạm Thu H với bà Nguyễn Thị Kim V, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/7/2018, số công chứng 015596, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thu H với bà Nguyễn Thị Kim V, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số

019089, quyền số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018 và Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký cùng ngày 19/10/2018.

Bà **Nguyễn Thị Kim V** bàn giao cho bà **Phạm Thu H** các tài sản sau đây:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 với diện tích 1.306,3m² tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B** cấp cho bà **Phạm Thu H** vào ngày 10/3/2015 và các tài sản trên đất, gồm có:

- 01 căn phòng thờ có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 23,76m².

- 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 30m².

- 01 căn nhà cấp 04 làm nhà kho, nhà tạp vụ có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 40,16m².

- 14 căn nhà cấp 03 làm nhà nghỉ, mỗi căn 02 phòng có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, có nhà vệ sinh bên trong mỗi phòng, cửa sắt, mỗi phòng có gắn 01 máy lạnh với diện tích mỗi căn là 41,73m².

- 01 mái che, kèo cột sắt, mái lợp tole có diện tích 32,8m².

- 01 bồn nước 5.000 lít bằng inox, chân bằng sắt.

- 01 bụi cây hoa hồng; 01 cây xoài; 01 cây mít; 03 cây lộc vừng.

- 01 cổng sắt có diện tích 9m², 02 trụ cổng có kích thước 0,6 x 0,6 x 3m.

- 02 hàng rào bên hông xây gạch, sơn nước hoàn thiện có diện tích 38m².

- 01 hàng rào phía trước xây gạch có diện tích 25,3m².

- 01 sân xi măng có diện tích 238,2m².

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phần này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Kim V**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V** lập ngày 27/7/2018 được **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương công chứng số 015595, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018. Nội dung thể hiện, bà **V** đặt cọc cho bà Hằng số tiền 4.000.000.000 đồng. Trong trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B phải hoàn trả tiền đặt cọc lại cho bên A, đồng thời bồi thường cho bên A số tiền tương đương tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Trong trường hợp bên A chấm dứt hợp đồng thì bên B không trả lại tiền đặt cọc cho bên A với số tiền 4.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.306,3m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do

Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 10/3/2015 cho bà Phạm Thu H và tài sản gắn liền trên đất có 01 căn nhà ở với diện tích xây dựng 678,14m² và diện tích xây dựng sàn 678,14m² của bà Phạm Thu H chủ hộ kinh doanh Phạm Thu H đứng tên.

Giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 02 năm kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng, hết thời hạn 02 năm, bên bán không bán thì đền gấp đôi tiền cọc, bên mua không mua thì mất cọc.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Phạm Thu H và bà Nguyễn Thị Kim V đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định Điều 16 Bộ luật Dân sự. Hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc đều đúng theo quy định tại các Điều 116 và 119 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, theo yêu cầu của bà V, bà H đã cho bà V xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp giấy xác nhận trình trạng bất động “đất không có tranh chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng”.

Trước khi hết thời hạn các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã tiến hành các thủ tục theo quy định, liên hệ yêu cầu bà V đến tổ chức công chứng để ký hợp đồng nhưng bà V nhiều lần hứa hẹn và không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, có căn cứ xác định đến hết ngày 28/7/2020 bà V không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H là bà V đã vi phạm nghĩa vụ về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng nghĩa với việc từ bỏ việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, bà H có quyền yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và căn cứ khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, bà H được quyền sở hữu số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Bà V cho rằng trên thực tế diện tích đất bà H chỉ có 568,2m² đất ở (không còn đủ 1.000m² như thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vì theo Quyết định số 329/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã B thì một phần đất ở của bà H (diện tích 431,8 m²) bị quy hoạch làm đường đi.

Tại Quyết định số 329/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã B phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường T đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, đây là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quyết định này không hạn chế quyền tự định đoạt đất của người dân, trong đó có đất của bà H. Điều này phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ ngày 17/8/2022 (bút lục số 410) do Ủy ban nhân dân phường T cung cấp là quyền sử dụng đất của bà H vẫn đảm bảo về diện tích và đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Bà V cho rằng diện tích đất ở giảm chỉ còn 568,286m² và đất hành lang đường bộ chiếm diện tích 737,992m² nhưng bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, giấy tờ hợp pháp nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền xác nhận diện tích đất ở 1.000m² của bà H nay chỉ có diện tích đất ở là 568,286m² và đất thuộc hành lang đường bộ chiếm diện tích 737,992m².

Căn cứ khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì bà Nguyễn Thị Kim V tự ý từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.306,3m² tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên bà Phạm Thu H được quyền sở hữu số tiền đặt cọc như bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thu H là bà Trần Thị Anh T có đơn đề nghị ngày 16/9/2023 về việc rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với lý do tài sản của bà H được bà V giao trả toàn bộ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về việc rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đối với các tranh chấp hòa giải thành tại phiên tòa các đương sự mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ án phí theo quy định.

Đối với các tranh chấp còn lại: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Trong trường hợp này, bà V chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là không có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim V sửa một phần bản án sơ thẩm về việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thu H là bà Trần Thị Anh T tự nguyện rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và phần án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[9] Về chi phí xem xét đo đạc, thẩm định và định giá bà H tự nguyện chịu theo quy định và đã thực hiện xong.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V.

II. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về phần án phí sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 200; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 246 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2005.

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận hòa giải thành của bà Phạm Thu H và bà Nguyễn Thị Kim V đối với các tranh chấp sau đây:

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ kinh doanh Phạm Thu H với bà Nguyễn Thị Kim V, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/7/2018, số công chứng 015596, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thu H với bà Nguyễn Thị Kim V, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số

019089, quyền số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018 và Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký cùng ngày 19/10/2018.

Buộc bà **Nguyễn Thị Kim V** bàn giao cho bà **Phạm Thu H** các tài sản sau đây:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 với diện tích 1.306,3m² tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B**, tỉnh Bình Dương cấp cho bà **Phạm Thu H** vào ngày 10/3/2015 và các tài sản trên đất, gồm có:

- 01 căn phòng thờ kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 23,76m².

- 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 30m².

- 01 căn nhà cấp 04 làm nhà kho, nhà tạp vụ có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, cửa cuốn sắt có diện tích 40,16m².

- 14 căn nhà cấp 03 làm nhà nghỉ, mỗi căn 02 phòng có kết cấu nền lát gạch ceramic, tường xây gạch tô trát sơn nước hoàn thiện, trần thạch cao, mái ngói, có nhà vệ sinh bên trong mỗi phòng, cửa sắt, mỗi phòng có gắn 01 máy lạnh với diện tích mỗi căn là 41,73m².

- 01 mái che, kèo cột sắt, mái lợp tole có diện tích 32,8m².

- 01 bồn nước 5.000 lít bằng inox, chân bằng sắt.

- 01 bụi cây hoa hồng; 01 cây xoài; 01 cây mít; 03 cây lộc vừng.

- 01 cổng sắt có diện tích 9m², 02 trụ cổng có kích thước 0,6 x 0,6 x 3m.

- 02 hàng rào bên hông xây gạch, sơn nước hoàn thiện có diện tích 38m².

- 01 hàng rào phía trước xây gạch có diện tích 25,3m².

- 01 sân xi măng có diện tích 238,2m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Phạm Thu H** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim V** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 giữa bà **Phạm Thu H** với bà **Nguyễn Thị Kim V** có chứng thực của **Văn phòng Công chứng Thành phố M**, tỉnh Bình Dương, số công chứng 015595, quyền số 07/2018TP/CC - SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 1.306,3m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 069783, số vào sổ CH10004 do **Ủy ban nhân dân thị xã B**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/3/2015 cho cá nhân bà **Phạm Thu H**.

Bà **Phạm Thu H** được sở hữu số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) mà bà **Nguyễn Thị Kim V** đã đặt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Kim V** về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2018 giữa bà **Phạm Thu H** và bà **Nguyễn Thị Kim V** có xác

thực của Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương số công chứng 015595, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và buộc bà Phạm Thu H trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim V số tiền 4.000.00.000 đồng (bốn tỷ đồng) đặt cọc.

4. Về chi phí xem xét đo đạc, thẩm định và định giá: nguyên đơn bà Phạm Thu H tự nguyện chịu theo quy định và đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thu H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 57.800.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo 03 Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0048131 ngày 01/10/2020 (số tiền 900.000 đồng, chín trăm nghìn đồng); số AA/2021/0005303 ngày 01/6/2022 (số tiền 900.000 đồng, chín trăm nghìn đồng) và số AA/2021/0000983 ngày 14/9/2022 (số tiền 56.000.000 đồng, năm mươi sáu triệu đồng), do bà Trần Thị Anh T nộp thay. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thu H số tiền 57.500.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0048186 ngày 07/10/2020, do bà Nguyễn Thị T1 nộp thay. Bà Nguyễn Thị Kim V còn phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

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.

III. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011060 ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương (do bà Võ Thị Ngân H2 nộp thay).

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 B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Tâm

