

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 272/2023/DS-PT

Ngày: 07-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu chấm
dứt hành vi trái pháp luật

**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 Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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: 134/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Kim H, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường số F, khu dân cư H, tổ E, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982 và ông Trần Bảo A, sinh năm 1998, cùng địa chỉ: số F, đường P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2020), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần K (TDC); địa chỉ: số B, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tuấn M; địa chỉ: số B, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 45/2022/UQ-KDPT ngày 30/8/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Minh L, sinh năm 1990; địa chỉ: số F, đường số B, khu dân cư H, tổ A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Lý Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ liên hệ: số B, lô I, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Phan Minh A1, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, đường số C, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tô Kim H.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Tô Kim H trình bày: bà Tô Kim H và Công ty Cổ phần K (viết tắt là Công ty) có ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 18-G10/NOCN/2019 ngày 17/7/2019 (viết tắt là Hợp đồng nguyên tắc số 18) và số 19-G10/NOCN/2019 ngày 17/7/2019 (viết tắt là Hợp đồng nguyên tắc số 19) là nhà và đất thuộc ô đất số 115, 116 thuộc lô G10, địa chỉ: khu N dịch vụ công nhân, tọa lạc tại khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Mỗi hợp đồng trị giá 1.200.000.000 đồng, bao gồm 600.000.000 đồng là giá trị xây dựng nhà và 600.000.000 đồng giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng số tiền của 02 hợp đồng là 2.400.000.000 đồng. Tiến độ thanh toán hai bên thỏa thuận: ngay sau khi ký hợp đồng nguyên tắc, bà H phải thanh toán toàn bộ số tiền đất là 600.000.000 đồng. Đối với tiền nhà thỏa thuận thanh toán thành 04 đợt, cụ thể:

Đợt 01 thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 180.000.000 đồng;

Đợt 02 thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền là 180.000.000 đồng;

Đợt 03 thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 180.000.000 đồng;

Đợt cuối thanh toán số tiền còn lại là 60.000.000 đồng ngay sau khi bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Thực hiện thỏa thuận giữa hai bên, bà H đã thanh toán xong đợt 01, 02, 03 đối với ô số 115 và ô số 116 của cả 02 hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền: 2.280.000.000 đồng, còn lại số tiền của 02 hợp đồng là 120.000.000 đồng, tương đương với mỗi hợp đồng là 60.000.000 đồng thì theo thỏa thuận là sẽ thanh toán ngay sau khi bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo tiến độ thì bà H đã thanh toán cho Công ty như sau:

Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty tất cả 02 đợt của cả hai hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền là 1.920.000.000 đồng.

Ngày 20/01/2020, bà H và Công ty T1 lập 02 biên bản xác nhận công nợ với nội dung: Bà Tô Kim H đã thanh toán 1.140.000.000 đồng đối với hợp đồng nguyên tắc số 18 và 1.140.000.000 đồng đối với hợp đồng nguyên tắc số 19; tổng cộng thanh toán 2.280.000.000 đồng.

Tiếp đến vào ngày 28/4/2021, bà H đã thanh toán qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty thông qua tài khoản số 65010000005508 của Công ty tại Ngân hàng B1 với tổng số tiền 120.000.000 đồng để thanh toán tiền đợt cuối của giá trị xây dựng nhà đối với cả hai hợp đồng nguyên tắc.

Như vậy, mặc dù bà H đã thanh toán đủ tiền 03 đợt cho Công ty theo như thỏa thuận và hai bên có lập đối chiếu công nợ vào ngày 20/01/2020 có nội dung xác nhận bà H chỉ còn nợ số tiền đợt cuối của 02 hợp đồng nguyên tắc là 120.000.000 đồng, tuy nhiên, sau ngày xác nhận công nợ, Công ty liên tục thông báo rằng bà H chưa thanh toán tiền đợt 03 của 02 hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền: 360.000.000 đồng, với lý do rằng sự việc đối chiếu, xác lập biên bản xác nhận công nợ với nhau ngày 20/01/2020 là do sự nhầm lẫn của nội bộ Công ty và yêu cầu bà H phải tiếp tục thanh toán tiền đợt 03 theo hai hợp đồng nguyên tắc với số tiền là 360.000.000 đồng. Nay bà Tô Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Yêu cầu Công ty chấm dứt hành vi trái pháp luật về việc yêu cầu bà Tô Kim H thanh toán tiền đợt 03 cho Công ty với tổng số tiền 360.000.000 đồng theo thỏa thuận của Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 đối với ô đất số 115, 116 thuộc lô G10 tọa lạc tại khu nhà ở thương mại, dịch vụ công nhân C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Công ty hoàn thành nội dung 02 Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 đối với ô đất số 115, 116, lô G10, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân C, thuộc phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

- Buộc Công ty giao cho bà Tô Kim H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc ô số 115, 116, lô G, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp gồm: 02 hợp đồng nguyên tắc; biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020; các thông báo nhắc nhở thanh toán tiền.

- Bị đơn Công ty Cổ phần K trình bày: Công ty Cổ phần K thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 17/7/2019, giữa Công ty với bà Tô Kim H có ký 02 Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc 19. Mỗi hợp đồng trị giá 1.200.000.000 đồng, bao gồm 600.000.000 đồng là giá trị xây dựng nhà và 600.000.000 đồng giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng số tiền của 02 hợp đồng là 2.400.000.000 đồng. Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về thỏa thuận tiến độ thanh toán. Đối tượng của hai hợp đồng nguyên tắc là 02 phần đất thuộc ô số 115, 116 lô G10, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 02/12/2019, ngay sau khi ký kết 02 hợp đồng nguyên tắc, bà Tô Kim H đã thanh toán đầy đủ giá trị tiền đất của cả hai Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 cho Công ty với tổng số tiền 1.200.000.000 đồng.

Đối với tiền giá trị nhà bà H đã thanh toán được 02 đợt, đợt 01 vào ngày 20/8/2019, bà H đã thanh toán số tiền 360.000.000 đồng; đợt 02 ngày 09/10/2019, bà H thanh toán số tiền 360.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng nhà và đất bà H đã thanh toán cho Công ty đối với hai Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 là 1.920.000.000 đồng.

Vào ngày 28/4/2021, bà H đã chuyển khoản vào tài khoản của Công ty thông qua tài khoản số 65010000005508 của Công ty tại Ngân hàng B1 với tổng số tiền 120.000.000 đồng trong thời gian vụ án đang tranh chấp tại Tòa án nên số tiền này hiện nay vẫn đang còn treo trong tài khoản của Công ty để chờ phán quyết của Tòa án.

Đối với việc thanh toán giá trị đất, khi bà H thanh toán tiền hai bên có lập phiếu thu; đối với tiền nhà bà H thanh toán thành 02 đợt thông qua chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng B1 qua số tài khoản là số 65010000005508.

Về biên bản xác nhận công nợ, trên thực tế bà H chưa thanh toán tiền đợt 03 cho Công ty, tuy nhiên ngày 03/01/2020, nhân viên theo dõi tài khoản ngân hàng của Công ty đã nhận được tin nhắn báo có của Ngân hàng B1- Phòng G về việc khách hàng đã thanh toán số tiền 180.000.000 đồng với nội dung: "65010000015756 thanh toán căn hộ số 106 G10 dự án khu dân cư C" và số tiền 180.000.000 đồng với nội dung: "65010000015756 thanh toán căn hộ số 105 G10 dự án khu dân cư C". Sau khi nhận được thông báo của Ngân hàng B1, nhân viên theo dõi tài khoản ngân hàng của Công ty đã in 02 giấy báo có nêu trên để cung cấp cho bộ phận kế toán bất động sản, lập thủ tục xác nhận thanh toán cho khách hàng tên Phan Minh A1, có mã lô đất 105, 106 lô G10 tại dự án khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân, khu dân cư C, thuộc phường C. Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên bộ phận kế toán bất động sản đã hạch toán nhầm

khoản thu có mã lô đất 105, 106 lô G10 sang cho lô đất 115, 116 lô G10 của bà Tô Kim H, dẫn đến việc phát hành 02 biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 cho khách hàng Tô Kim H là không đúng với thực tế thanh toán.

Sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn, Công ty đã chỉ đạo các bộ phận có liên quan rà soát lại chứng từ và mời khách hàng Tô Kim H lên làm việc để có hướng giải quyết dứt điểm. Qua 02 lần làm việc vào ngày 05/6/2020 và ngày 11/6/2020, khách hàng Tô Kim H đã không hợp tác với Công ty, không cung cấp các chứng từ thể hiện việc đã thanh toán đợt 03 cho 02 lô đất 115, 116 lô G10 với tổng số tiền 360.000.000 đồng nên các bên không thống nhất được phương án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố giao dịch dân sự của 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 giữa Công ty Cổ phần K với bà Tô Kim H là vô hiệu do bị nhầm lẫn;

- Buộc bà Tô Kim H thanh toán cho Công ty Cổ phần K số tiền đợt 03 của Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc số 19-G10/NOCN/2019 ký cùng ngày 17/7/2019 là 360.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- + Việc xác nhận công nợ vào ngày 20/01/2020 là do nhầm lẫn;

- + Việc thanh toán số tiền đợt 03 đang tranh chấp nên chưa đủ điều kiện để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì theo điều khoản của hợp đồng nguyên tắc khi bà H thực hiện được 95% giá trị của hợp đồng thì tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hiện nay bà H chưa thực hiện đầy đủ tiến độ thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc nên chưa đủ điều kiện để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thanh T trình bày:

Bà T là nhân viên của Công ty Cổ phần K thuộc phòng tài chính kế toán, bộ phận hoạch toán. Nhiệm vụ của bà T là lập phiếu xác nhận cho khách hàng khi nhận được thông báo nhận tiền (giấy báo có) của Ngân hàng B1 Chi nhánh B2. Do phiếu báo có của Ngân hàng thể hiện thông tin khách hàng và hợp đồng không rõ ràng nên khi nhận được phiếu báo của Ngân hàng thì bộ phận kế toán chuyển xuống cho bộ phận kinh doanh để kiểm tra, đối chiếu thông tin khách hàng. Bộ phận kinh doanh có trách nhiệm xác định tên khách, hợp đồng, vị trí căn hộ rồi làm phiếu theo dõi thanh toán chuyển lên cho bộ phận kế toán của bà T.

Căn cứ vào phiếu theo dõi của bộ phận kinh doanh thì bà T làm phiếu xác nhận khách hàng đã nộp tiền. Đối với khách hàng nộp trực tiếp tại Công ty thì khách hàng đến bộ phận kinh doanh của bà Trần Minh L; bà L sẽ lập phiếu theo dõi và dẫn khách hàng đến bộ phận kế toán nộp tiền. Khi thu tiền của khách hàng thì bộ phận kế toán lập phiếu thu cho khách hàng. Ngày 03/01/2020, căn

cứ vào các phiếu theo dõi do bà **Trần Minh L** lập thì bộ phận kế toán có lập phiếu xác nhận cho bà **Tô Kim H**.

Đến ngày 29/5/2020, bà **L** thông báo cho bộ phận kế toán biết có sự nhầm lẫn giữa việc thanh toán của khách hàng **Phan Minh A1** với khách hàng **Tô Kim H**. Nội dung cụ thể là phiếu ủy nhiệm chi do bà **Lại Thị Kim O** (mẹ của ông **Phan Minh A1**) nộp ngày 03/01/2020 là của ông **Phan Minh A1** thanh toán cho các khoản nợ của căn số 105, 106 lô G10 nhưng mà Công ty đã lập xác nhận cho bà **H** trong khi ông **A1** đã nộp tiền cho Công ty thì chưa được xác nhận. Thực tế thì bà **H** chưa nộp tiền vào tài khoản của Công ty và cũng chưa đến Công ty nộp tiền trực tiếp. Việc xử lý sự nhầm lẫn giữa hồ sơ của ông **Phan Minh A1** với bà **Tô Kim H** hiện nay Công ty đang giải quyết, còn việc giải quyết như thế nào bà **T** không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Minh L** trình bày:* Bà **L** là nhân viên **Công ty Cổ phần K** thuộc phòng kinh doanh. Nhiệm vụ của bà **L** là thống kê và quản lý công nợ liên quan đến mảng bất động sản.

Đối với hồ sơ của bà **Tô Kim H** thì vào đợt thanh toán vào ngày 28/9/2019, bà **H** chưa thanh toán. Tuy nhiên, ngày 03/01/2020 phòng tài chính kế toán của Công ty có gửi 02 giấy báo có của Ngân hàng cho căn 105 và 106 lô G10, giá trị mỗi căn là 180.000.000 đồng. Khi nhận báo cáo của kế toán công ty, bà **L** đã căn cứ vào Giấy ủy nhiệm chi số 070, 074 ngày 03/01/2020 do bà **Lại Thị Kim O** nộp vào tài khoản của Công ty là số 65010000005508 để làm phiếu theo dõi thanh toán nhưng do nội dung của phiếu do Ngân hàng không thể hiện rõ, do đó dẫn đến việc bà **L** nhầm lẫn giữa việc thanh toán của căn 105, 106 lô G10 của ông **Phan Minh A1** nhầm sang căn 115 và 116, cùng thuộc dự án lô G10 của bà **Tô Kim H**. Sau đó, bà **L** đã đưa phiếu theo dõi thanh toán lên phòng tài chính kế toán để làm phiếu xác nhận là bà **H** đã đóng tiền nhưng thực tế bà **H** chưa đóng tiền. Căn cứ trên phiếu theo dõi do bà **Lý I** thì bộ phận kế toán đã làm xác nhận nợ cho bà **H** vào ngày 03/01/2020.

Ngày 20/01/2020, khách hàng **Tô Kim H** đã điện thoại đến Công ty hỏi về công nợ của 02 căn 115 và 116. Sau khi kiểm tra công nợ thì thấy đã thanh toán đủ 95% và bà **L** thông báo cho bà **H**. Lập tức bà **H** yêu cầu bà **L** làm biên bản xác nhận công nợ cho 02 căn 115 và 116 để vay ngân hàng. Sau đó bà **H** đã lên Công ty để ký tên trên biên bản xác nhận công nợ và lấy 02 biên bản xác nhận công nợ đó về.

Đến tháng 05/2020, bà **L** gọi điện thoại cho khách hàng **Phan Minh A1** yêu cầu thanh toán tiền của các căn 105 và 106 lô G10 thì ông **Phan Minh A1** thông báo đã thanh toán tiền 02 căn 105, 106 cho Công ty vào ngày 03/01/2020, đồng thời chụp hình ủy nhiệm chi chuyển khoản ngân hàng gửi cho bà **L**.

Qua kiểm tra, đối chiếu giấy tờ, số liệu với phòng tài chính kế toán thì thể hiện vào ngày 03/01/2020 chỉ có 02 giấy báo có của 2 căn 105 và 106 mỗi căn là 180.000.000 đồng. Lúc này, bà **L** phát hiện sự theo dõi thanh toán nhầm thay vì thanh toán cho các căn 105 và 106 thì bà **L** đã làm thanh toán cho căn 115 và

116. Bà **L** đã thông báo với khách hàng **Tô Kim H** về việc nhầm lẫn này và yêu cầu bà **H** gửi lại cho **Công ty B3** xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 đồng thời thanh toán hết số nợ quá hạn. Tuy nhiên, bà **H** không đồng ý và thông báo đã nộp tiền.

Bà **L** có thông báo cho bà **H** nộp lại phiếu thu tiền hoặc ủy nhiệm chi để bà **L** kiểm tra lại thì bà **H** không cung cấp được. Bà **L** xác định bà **H** chưa thanh toán khoản tiền còn nợ của lần thanh toán ngày 28/9/2019 của các căn 115, 116 lô G10. Phiếu ủy nhiệm chi do bà **Lại Thị Kim O** nộp ngày 03/01/2020 là của ông **Phan Minh A1** thanh toán cho các khoản nợ của căn 105, 106 lô G10. Trong ủy nhiệm chi mà ông **Phan Minh A1** cung cấp cho bà **L** có thể hiện rõ là thanh toán cho các căn 105, 106. Trường hợp bà **H** cho rằng đã thanh toán tiền cho Công ty thì yêu cầu bà **H** cung cấp chứng cứ là ủy nhiệm chi hoặc phiếu nộp tiền trực tiếp cho Công ty là phiếu thu tiền do kế toán Công ty lập. Khi phát hiện sự nhầm lẫn, bà **L** có yêu cầu bộ phận kế toán sao kê tài khoản của Công ty để xác nhận ngày 03/01/2020 bà **H** có nộp tiền vào tài khoản của Công ty hay không thì trên bảng sao kê không có thông tin bà **H** chuyển khoản và cũng không có thông tin thanh toán cho căn 115, 116.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Lý Thị B** trình bày:* Công ty có ký với bà **Tô Kim H** 02 Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và số 19-G10/NOCN/2019 tại thửa đất ô số 115 và 116, lô G10 thuộc **phường C**. Giá trị mỗi hợp đồng là 1.200.000.000 đồng, tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.400.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng khách hàng thanh toán theo khoản 2.2 Điều 2 hợp đồng cho Công ty với tổng số tiền là: 1.920.000.000 đồng.

Vào ngày 03/01/2020, do có sai sót trong việc cung cấp thông tin của nhân viên kế toán bất động sản cho nhân viên kế toán ghi sổ và hạch toán, dẫn đến việc hạch toán nhầm số tiền 360.000.000 đồng của ông **Phan Minh A1** (khách hàng mua 02 lô đất 105, 106 lô G10, đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 03/01/2020) sang cho bà **Tô Kim H** (khách hàng mua 02 lô đất 115, 116 lô G10).

Với vai trò là Phó Tổng giám đốc, quản lý nghiệp vụ tại phòng tài chính kế toán và qua kiểm tra hồ sơ trình ký của nhân viên làm việc tại bộ phận kế toán bất động sản và nhân viên phòng tài chính - kế toán của Công ty, hồ sơ trình ký bao gồm: phiếu theo dõi thanh toán, phiếu xác nhận thanh toán nên bà **B** đã ký vào 02 biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 và phát hành cho bà **Tô Kim H**.

Sau khi kiểm tra các chứng từ chuyển tiền và báo cáo của Ngân hàng, nhân viên kế toán bất động sản đã phát hiện sự nhầm lẫn nêu trên và báo cáo sự việc (có bản tường trình sự việc báo cáo Ban Tổng giám đốc) và xác nhận có sự nhầm lẫn trong việc hạch toán khoản thu giữa khách hàng **Phan Minh A1** và **Tô Kim H**.

Phát hiện 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 mà Công ty đã phát hành cho bà **Tô Kim H** là có sự nhầm lẫn nên mục đích và ý chí của Công

ty trong 02 biên bản xác nhận công nợ này là không đúng với số tiền thực tế khách hàng **Tô Kim H** đã thanh toán cho Công ty. Cho đến nay, số tiền thực tế mà bà **Tô Kim H** thanh toán cho Công ty là 1.920.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phan Minh A1** trình bày:*

Ngày 15/11/2019, giữa ông **Phan Minh A1** và **Công ty Cổ phần K** có ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 31-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 32-G10/NOCN/2019. Nội dung Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 31-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 32-G10/NOCN/2019 cùng ký ngày 15/11/2019 thể hiện Công ty chuyển nhượng cho ông **A1** 02 thửa đất thuộc ô số 105 và 106 lô G10, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân, khu dân cư **C, thuộc phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

Ngày 03/01/2020, bà **Lại Thị Kim O** (mẹ ông **A1**) là chủ tài khoản số 65010000015756 đã thực hiện chuyển tiền đến tài khoản số 65010000005508 của **Công ty T2** cho ông **A1** nhằm thực hiện việc thanh toán tiền độ hợp đồng đối với căn số 105 và 106 lô G10, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân **C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương** với 02 lệnh chuyển tiền vào lúc 15h56 phút ngày 03/01/2020 và 15h59 phút ngày 03/01/2020 với tổng số tiền chuyển khoản là 360.000.000 đồng.

Giữa ông **A1** và bà **Tô Kim H** không có bất cứ mối quan hệ nào khác, ông **A1** không biết bà **Tô Kim H** là ai và cũng không thực hiện chuyển khoản thanh toán thay cho bà **H** bất kỳ một giao dịch dân sự nào. Do đó, đối với việc tranh chấp giữa bà **H** và Công ty đối với ô đất số 115 và 116 lô G10, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân **C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, ông **A1** hoàn toàn không có liên quan và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số 30/TB-TLVA ngày 07/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương. Lý do từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án là ông **A1** hoàn toàn không có liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ trong vụ án này. Về nội dung liên quan đến việc nhầm lẫn giữa bà **H** và Công ty trong vụ án thì ông **A1** không biết và không có liên quan, ông **A1** cũng đã trình bày cho Tòa án về việc chuyển khoản số tiền 360.000.000 đồng vào ngày 03/01/2020 đối với ô số 105 và 106 lô G10 cho Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 31-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 32-G10/NOCN/2019 cùng ký ngày 15/11/2019 ký kết giữa ông **A1** và Công ty. Trong trường hợp Tòa án xác định ông **A1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì ông **A1** đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt ông **A1** trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại Công văn số 1078A/BIDV.BD-QLRR ngày 26/11/2021 của **Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B2 (B1)** phúc đáp nội dung như sau:*

1. Công ty Cổ phần Đ1, MST: 3700413826, địa chỉ: số B Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương có tài khoản số 65010000005508 tại Ngân hàng B1 chi nhánh B2.

2. Ngày 03/01/2020, bà Lại Thị Kim O chủ tài khoản số 65010000015756 đã thực hiện chuyển tiền đến tài khoản số 65010000005508 của Công ty cổ phần Đ1, chi tiết như sau:

Lần 1: Vào lúc 15h56 ngày 03/01/2020 bà O chuyển số tiền là 180.000.000 đồng. Nội dung: “TTOAN CAN HO SO 106 G10 DU AN KHU DAN CU CHANH PHU HOA”;

Lần 2: Vào lúc 15h59 ngày 03/01/2020 bà O chuyển số tiền là 180.000.000 đồng. Nội dung: “TTOAN CAN HO SO 105 G10 DU AN KHU DAN CU CHANH PHU HOA”

Chi tiết giao dịch theo hồ sơ đính kèm (bao gồm sao kê ngày 03/01/2020 tài khoản số 65010000015756 của (bà) Lại Thị Kim O và ủy nhiệm chi của 2 giao dịch theo hồ sơ đính kèm).

3. Thông tin của (bà) Lại Thị Kim O, chủ tài khoản số 65010000015756 tại B1, chi tiết như sau: họ tên: Lại Thị Kim O, ngày sinh: 15/10/1975, số điện thoại: 0989177416, CMND số: 281012233 do C cấp ngày 17/10/2007; địa chỉ thường trú: phường H, TP ., Bình Dương. Số tài khoản tại B1 chi nhánh B2: 65010000015756, mở ngày 12/04/2004.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Kim H đối với bị đơn Công ty Cổ phần K về việc chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu Công ty Cổ phần K hoàn thành nội dung 02 hợp đồng nguyên tắc và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc ô số 115, 116, lô G, tọa lạc tại khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân, khu dân cư C, thuộc phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần K đối với bị đơn bà Tô Kim H về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 giữa Công ty Cổ phần K với bà Tô Kim H là vô hiệu do nhầm lẫn.

- Buộc bà Tô Kim H thanh toán cho Công ty Cổ phần K số tiền đợt 03 của Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc số 19-G10/NOCN/2019 ký cùng ngày 17/7/2019 đối với phần đất thuộc ô số 115, 116, lô G, tọa lạc tại khu nhà ở Thương mại Dịch vụ công nhân lô G10, khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B kháng nghị về án phí của bà H phải nộp 05% trên số tiền 360.000.000 đồng, chứ không phải 600.000 đồng.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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: bà Tô Kim H không cung cấp chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền thanh toán đợt 03 cho Công ty nên kháng cáo của bà H là không có cơ sở. Có cơ sở xác định 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 là có nhầm lẫn. Đối với kháng nghị về án phí của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung về phần án phí. Tuy nhiên, việc sửa chữa, bổ sung của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự vì không phải là do nhầm lẫn, sai chính tả hoặc tính toán sai. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện Kiểm sát nhân dân thị xã B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Kim H trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Tô Kim H với bị đơn Công ty Cổ phần K thừa nhận ngày 17/7/2019, Công ty có ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc số 19-G10/NOCN/2019 về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Giá trị mỗi hợp đồng là 1.200.000.000 đồng. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc ô số 115, 116 lô G10, tại khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Các bên đều thừa nhận toàn bộ nội dung trong 02 hợp đồng nguyên tắc nêu trên là do các bên hoàn toàn tự nguyện ký kết, không vi phạm đạo đức xã hội và điều cấm của pháp luật. Bà H đã thanh toán cho Công ty A2 giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với mỗi hợp đồng là 600.000.000 đồng, tổng cộng 02 hợp đồng là 1.200.000.000 đồng.

Riêng giá trị nhà mỗi căn là 600.000.000 đồng, tổng cộng 02 căn là 1.200.000.000 đồng. Bà H trình bày đã thanh toán giá trị 02 căn nhà của đợt 01, đợt 02, đợt 03 và đợt cuối theo thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc số 18 và

Hợp đồng nguyên tắc số 19. Công ty cho rằng bà H chưa thanh toán tiền nhà đợt 03 của 02 hợp đồng là 360.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ bà H chứng minh đã thanh toán giá trị nhà đợt 03 cho Công ty là Công ty đã lập 02 biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020, trong đó có nội dung bà H đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền đợt 01, 02, 03 của 02 hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền 2.280.000.000 đồng và xác nhận bà H chỉ còn nợ tiền đợt cuối của hai hợp đồng với số tiền là 120.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng Công ty yêu cầu bà H cung cấp tài liệu, chứng cứ đã thanh toán tiền nhà đợt 03 bằng phiếu thu tiền của Công ty hoặc ủy nhiệm chi qua ngân hàng nhưng bà H không cung cấp được.

Công ty cho rằng, việc Công ty xác nhận công nợ của bà H đã thanh toán tiền đợt 03 giá trị căn nhà là do nhầm lẫn, lý do là ông Phan Minh A1 cũng ký 02 hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương giống như bà H. Ngày 03/01/2020, ông A1 thanh toán theo tiến độ số tiền 360.000.000 đồng nhưng Công ty (bộ phận kế toán) đã nhầm tưởng do bà H thanh toán nên hoạch toán sang lô đất của bà H.

Tại Bản tường trình ngày 01/8/2022 của ông Phan Minh A1 thể hiện: “Ngày 03/01/2020, mẹ tôi là Lại Thị Kim O, là chủ tài khoản số 65010000015756 đã thực hiện chuyển tiền đến tài khoản số 65010000005508 của Công ty cổ phần K thay cho tôi để thực hiện việc thanh toán tiến độ hợp đồng đối với căn hộ số 105 và 106 lô G10 với 02 lệnh chuyển tiền vào lúc 15h56 phút ngày 03/01/2020 và 15h59 phút ngày 03/01/2020 với tổng số tiền chuyển khoản là 360.000.000 đồng. Tôi và bà H không có bất cứ mối quan hệ nào khác, tôi không biết bà H là ai và cũng không thực hiện chuyển khoản thanh toán thay cho bà H bất kỳ một giao dịch dân sự nào”.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh B2, cung cấp nội dung ngày 03/01/2020 bà Lại Thị Kim O chủ tài khoản số 65010000015756 đã thực hiện chuyển tiền đến tài khoản số 65010000005508 của Công ty Cổ phần Đ1 thanh toán căn hộ số 105 và 106 số tiền mỗi căn là 180.000.000 đồng, tổng cộng 02 căn là 360.000.000 đồng.

Theo báo cáo thu tiền của Công ty cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện: Trong khoảng thời gian từ ngày 02/12/2019 đến ngày 28/02/2020 không có thông tin thể hiện bà Tô Kim H hoặc người khác nộp thay cho bà H để thanh toán tiền giá trị xây dựng nhà đợt 3 theo thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 cho Công ty.

Với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định ngày 03/01/2020, bà Lại Thị Kim O (mẹ của ông Phan Minh A1) chuyển tiền thanh toán đối với căn hộ số 105 và 106 lô G khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương nhưng Công ty nhầm tưởng do bà Tô Kim H thanh toán tiền đợt 03 cho căn hộ số 115, 116 của bà H nên đã hoạch toán cho bà H. Việc Công ty H3 số tiền của ông Phan Minh A1 cho bà Tô Kim H là không đúng quy định của pháp luật.

Việc bà H căn cứ vào 02 Biên bản xác nhận công nợ lập ngày 20/01/2020 để chứng minh bà H đã thanh toán tiền đợt 03 của hai căn nhà cho Công ty với số tiền 360.000.000 đồng là hoàn toàn không phù hợp.

Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên có căn cứ để xác định 02 Biên bản xác nhận công nợ đề ngày 20/01/2020 được xác lập giữa bà Tô Kim H và Công ty trong đó có nội dung bà H đã thanh toán 1.140.000.000 đồng đối với Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và đã thanh toán 1.140.000.000 đồng đối với Hợp đồng nguyên tắc số 19-G10/NOCN/2019 ký cùng ngày 17/7/2019 là có sự nhầm lẫn. Do đó, khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Kim H về việc yêu cầu Công ty C1 hành vi trái pháp luật về việc yêu cầu bà Tô Kim H thanh toán tiền đợt 03 của Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 với tổng số tiền 360.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với ô số 115, 116, lô G10, thuộc khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là không có cơ sở chấp nhận.

Về khoản tiền thanh toán đợt cuối của hợp đồng, tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng vào ngày 28/4/2021, bà Tô Kim H đã chuyển khoản vào tài khoản của Công ty thông qua số tài khoản 65010000005508 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là 120.000.000 đồng để thanh toán tiền đợt cuối đối với cả hai hợp đồng nguyên tắc. Bị đơn thừa nhận, vào ngày 28/4/2021, Công ty đã nhận 120.000.000 đồng do bà H đã chuyển vào tài khoản số 65010000005508 của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1). Số tiền này được chuyển vào tài khoản trong thời gian vụ án đang tranh chấp và hiện nay Công ty chưa xử lý đối với khoản tiền này và chưa chấp nhận cho bà H thanh toán đợt cuối vì vụ án đang tranh chấp nên số tiền này vẫn còn đang nằm treo trong tài khoản.

Tòa án nhận thấy theo thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 của cả 02 hợp đồng nguyên tắc, thể hiện ngay sau khi bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H mới thanh toán 10% giá trị xây dựng nhà tương ứng với số tiền 60.000.000 đồng/01 căn cho Công ty. Tuy nhiên, vào ngày 28/4/2021, bà H đã chuyển số tiền 120.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty để thanh toán tiền đợt cuối khi vụ án đang tranh chấp tại Tòa án. Tại thời điểm chuyển số tiền 120.000.000 đồng thì bà H chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do Công ty B4. Do vụ việc đang tranh chấp về số tiền thanh toán đợt 03 chưa được giải quyết xong và Công ty có phần lỗi khi xác nhận công nợ của bà H đã thanh toán đợt 03 nên việc bà H thanh toán tiếp số tiền 120.000.000 đồng được xem như bà H đã thanh toán đợt cuối của 02 Hợp đồng nguyên tắc số 18-G10/NOCN/2019 và Hợp đồng nguyên tắc số 19-G10/NOCN/2019.

Do bà H chưa thanh toán tiền đợt 03, vì vậy Công ty chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Tô Kim H đối với ô 115, 116, lô G tại khu dân cư C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là phù hợp với thỏa thuận ghi tại 02 hợp đồng nguyên tắc nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020, giữa Công ty Cổ phần K với bà Tô Kim H là vô hiệu do bị nhầm lẫn là có căn cứ như đã nhận định ở trên. Tại Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự của 02 Biên bản xác nhận công nợ ngày 20/01/2020 giữa Công ty Cổ phần K với bà Tô Kim H vô hiệu do bị nhầm lẫn về số tiền 360.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Buộc bà Tô Kim H thanh toán cho Công ty G1 xây dựng nhà đợt 03 của Hợp đồng nguyên tắc số 18 và Hợp đồng nguyên tắc số 19 ký cùng ngày 17/7/2019 với tổng số tiền là 360.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn không yêu cầu bà H phải trả tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán đợt 03. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết về tiền lãi do chậm thanh toán và tiền lãi sau khi bản án có hiệu lực là phù hợp.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B về phần án phí sơ thẩm. Nhận thấy, vụ án tranh chấp có liên quan đến thanh toán tiền còn nợ nên được áp dụng án phí có giá ngạch. Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và án phí có giá ngạch theo yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương (Bản án gốc của Hội đồng xét xử ký) đã thể hiện tiền án phí bà H phải chịu là 18.600.000 đồng. Do bản án phát hành ghi sai phần án phí của bà H, do đó ngày 03 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án về phần án phí đối với bà H theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Quyết định kháng nghị số 05/2023/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B là không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Võ Thị Thanh T, bà Trần Minh L, bà Lý Thị B, ông Phan Minh A1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng mà họ chỉ tham gia với tư cách người làm chứng mới đúng; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng của bà Tô Thị Kim H2 là ông Đặng Bắc S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì số tiền bà H2 đặt cọc và thanh toán là tiền chung của vợ chồng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ngoài ra bà H2 chưa nhận được Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B nên không biết nội dung kháng nghị. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Võ Thị Thanh T, bà Trần Minh L, bà Lý Thị B, ông Phan Minh A1 không phải là người khởi kiện, người bị kiện nhưng việc giải quyết vụ án này có liên quan đến họ do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đưa họ tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Đối với ông **Đặng Bắc S**, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận tại thời điểm bà **H2** ký các hợp đồng nguyên tắc với Công ty thì bà **H2** và ông **S** chưa đăng ký kết hôn, chỉ sống chung với nhau, giữa ông **S** và bà **H2** không có biên bản thỏa thuận đóng góp tài sản (tiền) để nhận chuyển nhượng nhà đất của Công ty. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, tại thời điểm bà **H2** ký các hợp đồng nguyên tắc với Công ty thì bà **H2** và ông **S** chưa đăng ký kết hôn, chỉ sống chung với nhau, giữa ông **S** và bà **H2** không có biên bản thỏa thuận đóng góp tài sản (tiền) để nhận chuyển nhượng nhà đất của Công ty nên ông **S** không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án. Hơn nữa, các hợp đồng ký kết giữa bà **H2** với Công ty là hợp đồng nguyên tắc chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nên quyền lợi của ông **S** nếu có vẫn chưa bị xâm phạm. Đối với việc nguyên đơn chưa nhận được quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B đã được Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục như nhận định trên và nguyên đơn cũng đã nhận được quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm về phần án phí của bà **H2** và đã kháng cáo phúc thẩm.

Với nhận định trên, kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Tô Kim H2** và Quyết định kháng nghị số 05/2023/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Bà **Tô Kim H2** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0001806 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài