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

Bản án số: 192/2021/DS-PT
Ngày 15-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - 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 08 và 15 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 135/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2021/QĐPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 318/2021/QĐ-PT ngày 18/11/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1975.

2. Bà Phan Thị Bé B, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại: Số nhà 55, đường số 2, khu dân cư H, tổ 69, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; cư trú tại: Số nhà 77, đường N13, Khu dân cư P 1, tổ 3, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2020), có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; trú tại: Số nhà 27/15, đường ĐX13,

tổ 15, khu phố 2, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Ông Trương Dương D, sinh năm 1959; trú tại: 468/26/19A, đường N, Phường 3, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1965; trú tại: Số nhà 27/15, đường ĐX13, tổ 15, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ L: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1981; trú tại: 45N/6, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021), có mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vương Minh C - chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Lê Hùng P, sinh năm 1978.

3. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1978.

Cùng cư trú tại: Tổ 3, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn I, sinh năm 1981; cư trú tại: Số nhà 622, đường 609, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Lưu Thị A, sinh năm 1967; cư trú tại: Số nhà 659, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; cư trú tại: Số nhà 216, tổ 2, ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020), có mặt.

6. Bà Trà Thị X, sinh năm 1980; cư trú tại: Tổ 7, ấp 1A, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Khách sạn T, Lô 2, Khu dân cư thị trấn xã T, huyện Q, tỉnh Bình Thuận, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn I, bà Lưu Thị A, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B trình bày:

Ngày 30/11/2017, ông Trần Văn Q ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L. Theo đó, vợ chồng ông H, bà L đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà

Phan Thị Bé B (do ông Trần Văn Q đại diện) quyền sử dụng đất có diện tích 1.037m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, gồm 02 thửa đất sau:

- Thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, diện tích là 848m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn H;

- Thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, diện tích là 194,5m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2006 mang tên ông Nguyễn Văn H.

Vợ chồng ông Q, bà B đặt cọc lần 1 số tiền là 250.000.000 đồng; số tiền còn lại là 3.250.000.000 đồng được thanh toán như sau:

+ Lần 2: Thanh toán số tiền là 3.050.000.000 đồng;

+ Lần 3: Thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận khi đã đặt cọc thì nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì phải trả gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc; nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc.

Ngay khi ký hợp đồng, vợ chồng ông Q, bà B đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà L số tiền đặt cọc lần 1 là 250.000.000 đồng; thời gian thanh toán tiền lần 2 là 15 ngày và lần 3 là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Lý do ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên vì tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng đang được vợ chồng ông H, bà L thế chấp tại ngân hàng. Ngày 15/12/2017, bà B chuyển khoản cho bà L tại ngân hàng số tiền 1.983.385.000 đồng để vợ chồng ông H, bà L tất toán các khoản vay tại ngân hàng. Sau khi giải chấp, ngày 20/12/2017 vợ chồng ông H, bà L đã ký chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Q, bà B thông qua Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng G. Tính đến ngày 22/01/2018, vợ chồng ông Q, bà B đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà L tổng số tiền là 3.440.000.000 đồng; sau đó vợ chồng ông Q, bà B có thanh toán thêm cho vợ chồng ông H, bà L 10.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng ông H, bà L thống nhất hỗ trợ ông Q, bà B để ông Q, bà B thuê nhà trong thời gian chưa bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông Q, bà B tiếp tục cho vợ chồng ông H, bà L sử dụng diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, đến ngày 18/8/2020 thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 02 thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất nói trên để đảm bảo cho khoản phải thi hành số tiền 3.686.235.818 đồng, cụ thể: Khoản án phí và những người được thi hành án gồm: Ông Lê Hùng P, bà Hoàng Thị N, ông Nguyễn Văn I, bà Lưu Thị A và bà Trà Thị X. Ngày 18/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiếp tục có Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án. Tại biên bản giải quyết việc Thi hành án ngày 24/11/2020, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã giải thích cho

vợ chồng ông Q, bà B quyền khởi kiện tại Tòa án. Vì vậy, vợ chồng ông Q, bà B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký giữa vợ chồng ông Q, bà B và vợ chồng ông H, bà L lập ngày 20/12/2017 đối với diện tích đất 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn H và diện tích đất 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2006 mang tên ông Nguyễn Văn H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Vào năm 2017, do cần tiền để trả nợ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV T - Chi nhánh Bình Dương nên vợ chồng ông H, bà L có mượn của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B số tiền là 3.500.000.000 đồng. Khi cho vay thì ông Q có soạn sẵn hợp đồng có tên "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ghi ngày 30/11/2017 mà không phải là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng không thể nào chuyển nhượng được nên vợ chồng ông H, bà L đã ký và không quan tâm đến nội dung bên trong của "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Hơn nữa, tại thời điểm này bản thân bà L còn phải trả nợ cho bà Trà Thị X theo Bản án số 16/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định thi hành án số 2960/QĐ-CCTHADS ngày 07/8/2017 để thi hành khoản vay của bà X; do đó không thể tự chuyển nhượng mà không trả nợ cho Ngân hàng và cho bà X được. Tại thời điểm này, ông Q cũng biết khoản nợ của bà L đối với bà X nên việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ để làm tin, hoàn toàn không có việc mua bán, chuyển nhượng.

Sau khi thanh toán xong cho Ngân hàng thì ông Q giữ luôn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Ngày 15/01/2018, Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương để cấm vợ chồng ông H, bà L thực hiện việc chuyển nhượng đối với 02 quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 20/12/2017, ông Q yêu cầu vợ chồng ông H, bà L đến Văn phòng Công chứng G để ký ủy quyền cho ông Q. Do không hiểu pháp luật nên khi ông Q yêu cầu vợ chồng ông H, bà L ký Hợp đồng ủy quyền (không phải là Hợp đồng chuyển nhượng) nên vợ chồng ông H, bà L mới đồng ý ký.

Bà L xác định việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ đảm bảo cho việc vay tiền chứ không phải chuyển nhượng. Vợ chồng ông H, bà L xác định, sau khi lấy tài sản

từ Ngân hàng về thì tự vợ chồng ông bà chuyển nhượng để trả nợ cho ông Q và một số người khác, tuy nhiên do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên vợ chồng ông H, bà L không thực hiện được.

Trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà B thì vợ chồng ông H, bà L không đồng ý vì các lý do sau: Vợ chồng ông H, bà L không chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên với giá 3.500.000.000 đồng (trong khi giá thực tế là hơn 6.000.000.000 đồng); tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất này đang được vợ chồng ông H, bà L thế chấp tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Vương Minh C đại diện trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang thụ lý thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đối với bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn H cụ thể như sau:

- Quyết định số 13/2017/QĐ-PT ngày 14/7/2017, nội dung: *"bà Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm thanh toán cho bà Trà Thị X số tiền 223.050.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án"*.

- Bản án số 235/2018/DS-PT ngày 22/11/2018, nội dung: *"bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn I tổng số tiền 3.044.035.818 đồng và lãi suất chậm thi hành án"*.

- Bản án số 203/2019/DS-PT ngày 11/9/2019, nội dung: *"bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị N và ông Lê Hùng P tổng số tiền 219.150.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án"*.

- Quyết định số 76/2018/QĐST-DS ngày 25/10/2018, nội dung: *"bà Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm thanh toán cho bà Lưu Thị A số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án"*.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn H còn phải nộp tổng cộng 140.380.716 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn H được biết ông Nguyễn Văn H có đứng tên quản lý các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/11/2008.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 09/5/2006.

Do ông H và bà L không tự nguyện thi hành án nên ngày 26/11/2020, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tiến hành kê biên toàn bộ 02 quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm thi hành án.

Ngày 15/12/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhận được Thông báo số 447/TB-TLVA ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc thụ lý đơn khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà B đối với vợ chồng ông H, bà L. Nội dung khởi kiện là yêu cầu vợ chồng ông H, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thông qua "Hợp đồng ủy quyền" lập ngày 20/12/2017 đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập giữa ông H và bà L ngày 30/11/2017 là sau khi Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Bản án số 16/2017/DSST ngày 20/02/2017 xét xử vụ việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn là bà Trà Thị X và bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L, đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định thi hành án số 2960/QĐ-CCTHADS ngày 07/8/2017 để cho thi hành khoản bà X có đơn yêu cầu bà L phải nộp thanh toán tiền cho bà X theo quyết định, bản án tuyên. Bên cạnh đó, ngày 15/01/2018, Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn I để cấm ông H và bà L chuyển nhượng hoặc có bất cứ hành vi nào khác nhằm chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên.

Từ các lý do trên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhận thấy nội dung đơn khởi kiện của ông Q, bà B yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T công nhận hợp đồng chuyển nhượng thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đối với 02 quyền sử dụng đất mà Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã thực hiện việc kê biên, xử lý để đảm bảo việc thi hành án là không phù hợp. Để đảm bảo quyền lợi cho đương sự cũng như để đảm bảo quá trình tổ chức thi hành án của Chấp hành viên. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét giải quyết không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B; đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T tuyên xử hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/12/2017 giữa ông H, bà L và ông Q.

Theo đơn trình bày ý kiến ngày 22/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn I trình bày:

Ông I đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q và bà Phan Thị Bé B; ông I đề nghị Tòa án xem xét tuyên xử hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/12/2017 giữa ông Quý và ông H, bà L bởi các lý do sau:

Thứ nhất, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 giữa vợ chồng ông H, bà L và ông Q xét về bản chất chỉ là "Hợp đồng đặc cọc" thông thường, không thể hiểu là đặt cọc để chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được bởi tại thời điểm này bản

chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp vay tiền trong Ngân hàng thì không thể nào ký chuyển nhượng được.

Thứ hai, qua xem xét về cam kết nêu trong hợp đồng đặt cọc có ghi " *Khi đã đặt cọc nếu bên B tự ý không mua thì mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Nếu bên A tự ý không bán thì phải trả gấp 02 số tiền đặt cọc cho bên B*". Trong trường hợp này, Bên A không thể tự quyết định quyền của mình được bởi: Tại thời điểm này, bản thân bà Nguyễn Thị Mỹ L (bên A) phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Trà Thị X theo Bản án số 16/2017/DSST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, đồng thời ngày 15/01/2018 Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT theo đơn yêu cầu của ông I để cấm ông H và bà L thực hiện việc mua, bán chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nói trên nên bên A không thể thực hiện quyền theo hợp đồng đã ký. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật về đặt cọc tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xét xử theo đúng quy định.

Thứ ba, do nhận thấy không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc nói trên nên ngày 20/12/2017, ông Q và ông H, bà L đến Văn phòng Công chứng G để ký 02 hợp đồng ủy quyền cho ông Q, như vậy khẳng định ông Q đã biết được các nội dung này nên mới yêu cầu ông H, bà L ủy quyền cho ông Q, đây chỉ là nội dung ủy quyền để thực hiện một số công việc liên quan đến 02 quyền sử dụng đất nói trên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do hiện nay 02 quyền sử dụng đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T kê biên, xử lý để đảm bảo việc thi hành án nên ông I đề nghị Tòa án xử hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/12/2017 giữa ông Quý và vợ chồng ông H, bà L.

Theo bản tự khai ngày 24/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà Lưu Thị A là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Theo nội dung khởi kiện, ông Q và bà B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký giữa ông Q, bà B và vợ chồng ông H, bà L ngày 20/12/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất tích 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/11/2008 và Quyền sử dụng đất có diện tích 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 09/5/2006, 02 quyền sử dụng đất đều mang tên ông Nguyễn Văn H. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà B thì ông N không đồng ý vì hiện nay 02 tài sản này đang được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T kê biên đúng theo quy định của pháp luật và hiện nay vợ chồng ông H, bà L chỉ còn duy nhất 02 tài sản này để thi hành án.

Tại bản tự khai ngày 08/ 01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hùng P trình bày

Vào năm 2016, vợ chồng ông P và bà Hoàng Thị N có cho vợ chồng ông H, bà L vay số tiền là 200.000.000 đồng. Do vợ chồng ông H, bà L không trả nợ nên vợ chồng ông P, bà N đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân thành phố T đã buộc vợ chồng ông H, bà L phải trả cho vợ chồng ông P, bà N số tiền là 218.000.000 đồng. Vợ chồng ông P, bà N cũng đã yêu cầu thi hành án số tiền này và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên 02 quyền sử dụng đất của ông H, bà L để Thi hành án, nhưng cho đến nay vẫn chưa thi hành án xong. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà B yêu cầu công nhận hợp đồng liên quan đến 02 quyền sử dụng đất mà Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên để thi hành án thì ông P, bà N không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N và bà Trà Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án nhân dân thành phố T để làm việc, hòa giải và tham gia phiên Tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Hoàng Thị N và bà Trà Thị X được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký giữa ông Trần Văn Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G.

1.2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm bàn giao cho vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B các tài sản sau:

1.2.1. Quyền sử dụng đất có diện tích đất 848m^2 (đo đạc thực tế là 828,1m^2), thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn H; đất có tứ cận:

- Phía Đông dài 11,82m;

- Phía Tây giáp đường bê tông dài 5,8m; giáp thửa 598 dài 10,20m;

- Phía Nam giáp đất ông Trịnh Ngọc P dài 19,88m; 1,90m; 4,4m; 6,7m; 5,1m và 44,90m;

- Phía Bắc giáp thửa 598 dài 23,50m; giáp đất ông Huỳnh Văn C dài 3,28m; 21,99m; 0,2m và 32m.

1.2.2. Quyền sử dụng đất có diện tích là 194,5m^2 (đo đạc thực tế là 199,2m^2), thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H12729) do Ủy ban nhân dân

thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2006 mang tên ông Nguyễn Văn H; cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đất có tứ cận:

- Phía Đông thửa 1370 dài 10,20m;
- Phía Tây giáp đường bê tông dài 7,92m;
- Phía Nam giáp thửa 1370 dài 23,50m;
- Phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C dài 11,90m; 4,83m và 8,50m.

(có sơ đồ kèm theo).

1.3. Vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên.

1.4. Vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L giá trị tài sản gắn liền với đất là 287.785.120 đồng (hai trăm tám mươi B triệu B trăm tám mươi lăm nghìn một trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn I, bà Lưu Thị A và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/3/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Thế A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự trao đổi về tình trạng tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng T – Chi nhánh Bình Dương, việc thỏa thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật, ngoài ra tại thời điểm ký giao dịch đặt cọc bị đơn cam kết đất không tranh chấp, không bị kê biên bảo đảm việc thi hành án, thời hạn sử dụng đất vẫn còn, đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về hình thức của hợp đồng ủy quyền được thực hiện đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng và việc đăng ký đất đai đối với hai quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là thủ tục hành chính và không làm thay đổi bản chất giao dịch ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2017 và Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2017. Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc

thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Trương Dương D là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc với nhau nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay mượn tiền, không phải mục đích mua bán nhà vì trong hợp đồng đặt cọc không đề cập tới nhà và tại thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TP TNHH MTV T – Chi nhánh Bình Dương và ông H, bà L đang cần tiền để giải chấp Ngân hàng. Sau khi bị đơn đã tất toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng, ngày 20/12/2017 hai bên phải thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng quy định pháp luật. Hợp đồng đặt cọc là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng ủy quyền là vi phạm khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự vì nguyên đơn là bên được ủy quyền không được quyền xác lập giao dịch cho chính mình.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hai người con của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ N và người làm chứng bà Lê Thị O vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra diện tích đất đo đạc thực tế đối với phần diện tích 194,5m2 có chênh lệch 4,7m2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn khởi kiện bổ sung là vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ những phân tích nêu trên, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng sửa Bản án sơ thẩm đồng thời để giải quyết triệt để vụ án đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2017 và hai Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2017.

Ông Lê Hữu T là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trương Dương D là Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đồng thời trình bày thêm nội dung tranh luận là Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp là không đúng quy định pháp luật với lý do là hai Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2017 không thể hiện bất kỳ nội dung nào liên quan đến việc thỏa thuận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cụ thể là bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1989 là con gái của bị đơn. Bà D, bà N hiện là chủ sở hữu đối với căn nhà được xây dựng trên phần đất tranh chấp, bị đơn trình bày số tiền dùng xây dựng căn nhà là tiền của bà D, bà N. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, trái quy định

pháp luật vì xét về mối quan hệ giữa ông Q và ông H, bà L là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc thì 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TP TNHH MTV T – Chi nhánh Bình Dương, nguyên đơn cũng thừa nhận có biết việc thế chấp này, ngân hàng cũng có văn bản trả lời là không biết việc các bên thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất là tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, để đảm bảo cho khoản vay thì ông Q và ông H, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là giao dịch vay tài sản, trong trường hợp này Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 và việc ký Hợp đồng đặt cọc này là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015, do các bên không có tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc này và nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với Hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn bộ nội dung của việc ủy quyền dẫn đến đánh giá tình tiết chưa đầy đủ, khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trong vụ án. Căn cứ quy định Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 và toàn bộ nội dung của hợp đồng thì việc các bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền thì bên được ủy quyền là ông Trần Văn Q chỉ được nhân danh ông H, bà L thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền, được nhận thù lao và phải giao lại tài sản đã nhận, những lợi ích thu được cho ông H, bà L. Ông H, bà L vẫn phải chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền (ông Q) thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Việc ủy quyền này không làm chấm dứt quyền sở hữu, sử dụng đối với chủ sở hữu là ông H, bà L.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mâu thuẫn và trái quy định pháp luật trong việc xác định hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai thì trường hợp các bên thỏa thuận, ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực thì hợp đồng mới được coi là vi phạm về hình thức. Trong trường hợp này, giữa ông Q và ông H, bà L không ký kết với nhau bất cứ hợp đồng chuyển nhượng nào. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng ủy quyền là trái pháp luật vì đối với việc chuyển quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất này sang người khác phải được thực hiện theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai, hợp đồng ủy quyền không là căn cứ chuyển quyền sử dụng đất, không là căn cứ để tiến hành thủ tục sang tên sổ đất. Từ những căn cứ nêu trên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình

Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tài sản đang tranh chấp được Thi hành án tiến hành kê biên nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn N là người đại diện hợp pháp của bà Lưu Thị A trình bày: Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2017 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TP TNHH MTV T – Chi nhánh Bình Dương nên không đủ điều kiện chuyển nhượng, đồng thời bị đơn phải thi hành án theo Quyết định số 13/2017/QĐ-PT ngày 14/7/2017 cho bà Trà Thị X. Theo quy định Luật thi hành án dân sự và khoản 1, Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vi phạm và tài sản vẫn được kê biên để đảm bảo thi hành án. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền chưa đảm bảo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý của bị đơn. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tài sản đang tranh chấp được Thi hành án kê biên, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lưu Thị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn I có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông I trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, đồng thời trình bày ý kiến yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 và hủy Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 20/12/2017 giữa ông Trần Văn Q và bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị X có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt bà X trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà X không trình bày gì thêm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý đến thời điểm này Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2017 thông qua "Hợp đồng ủy quyền" được ký kết giữa ông Trần Văn Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G đối với

phần đất có diện tích 848m^2 (đo đạc thực tế là 828,1m^2), thuộc thửa số 1370, tờ bản đồ số 08 và phần đất có diện tích 194,5m^2 (đo đạc thực tế là 199,2m^2), thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với các chứng cứ kèm theo: Giấy xác nhận tình trạng bất động sản ngày 18/01/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2017; giấy nộp tiền ngày 15/12/2017; Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2017; giấy biên nhận tiền ngày 22/01/2018. Để xác định vợ chồng bị đơn ông H, bà L có chuyển nhượng hai thửa đất trên cho nguyên đơn thông qua Hợp đồng ủy quyền. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho vợ chồng bị đơn sử dụng. Phía bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cho rằng vợ chồng bị đơn lập Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền mục đích là để vay của nguyên đơn số tiền 3.500.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Hợp đồng được các chủ thể đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện giao kết, không bên nào bị ép buộc; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận và còn trong thời hạn sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã P, thành phố T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 19/12/2017 là không có tranh chấp. Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng thì quyền sử dụng đất cũng không bị kê biên để thi hành án. Tuy nhiên, các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng là chưa đảm bảo về mặt hình thức và căn cứ theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết thông qua Hợp đồng ủy quyền là chưa phù hợp, bởi lẽ: Chế định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 167 luật Đất đai 2013; các Điều 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 trong khi Hợp đồng ủy quyền được quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy xét về hình thức, nội dung của hai loại hợp đồng này là hoàn toàn khác nhau. Hợp đồng ký kết giữa ông Trần Văn Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G số công chứng 17114, quyển sổ 12/TP/CC – SCC/HĐGD là Hợp đồng ủy quyền, nội dung của hợp đồng thể hiện: Ông H, bà L ủy quyền cho ông Q được toàn quyền thay mặt ông H, bà L thực hiện các công việc quy định tại Điều 1 của hợp đồng như: Trích lục hoặc trích đo thửa đất, xóa thế chấp, xóa nợ quyền sử dụng đất, quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng đối với hai quyền sử dụng đất có diện tích 848m^2 và 194.5m^2 tại thửa đất số 1370 và thửa đất số 598. Hợp đồng ủy quyền cũng quy định thời hạn ủy quyền là 10 năm. Như vậy, khi các bên ký kết các hợp đồng ủy quyền thì ông Trần Văn Q (bên được ủy quyền) chỉ được thực hiện việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản là các diện tích đất trên trong thời hạn, phạm vi và cách thức do chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L (bên ủy quyền) xác định mà không thể trở thành chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản là hai quyền sử dụng đất được nhận ủy quyền và không thể thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất như thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H và bà L vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với hai quyền sử dụng đất này vì việc chuyển quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất này sang người sử dụng đất khác chỉ được thực hiện thông qua các giao dịch được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai bao gồm: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê,

cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất mà không có hình thức là ủy quyền như các bên đã ký kết. Như vậy, hợp đồng ủy quyền không phải là căn cứ để chuyển quyền sử dụng đất từ người này sang người khác, không phải là căn cứ để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên hợp đồng ủy quyền không thể được công nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị X, ông Nguyễn Văn I vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hùng P, bà Hoàng Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhận được đơn đề nghị tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1983. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện căn nhà được cấp 4, diện tích 122,3m^2 nằm trên phần đất tranh chấp được các bên đương sự thống nhất xây dựng vào năm 1994. Vào thời điểm này, bà D được 5 tuổi, bà N được 11 tuổi, do đó việc bà Duyên, bà N cho rằng cùng nhau góp tiền xây dựng căn nhà trên đất là không phù hợp nên không Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Mỹ D và Nguyễn Thị Mỹ N vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất với nhau về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 và 02 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G, đồng thời nguyên đơn và bị đơn còn thống nhất với nhau về số tiền 3.500.000.000 đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn, bị đơn cũng thừa nhận là nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng của nguyên đơn. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký giữa vợ chồng ông Q, bà B và vợ chồng ông H, bà L lập ngày 20/12/2017 đối với diện tích đất 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn H và diện tích đất 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2006 mang tên ông Nguyễn Văn H. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng tất cả các hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết đều do phía nguyên đơn yêu cầu, thực tế là bị đơn chỉ vay của nguyên đơn số tiền 3.500.000.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được với nhau về việc giữa hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nhau. Nguyên đơn cho rằng ngày 20/11/2017, nguyên đơn ông Trần Văn H có thỏa thuận với bị đơn ông Trần Văn Q ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích đất 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08 và phần đất có diện tích 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 3.500.000.000 đồng và để thực hiện cho việc chuyển nhượng ngày 20/12/2017. Bị đơn cho rằng do bị đơn vay tiền của nguyên đơn nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc là làm theo yêu cầu của nguyên đơn. Căn cứ theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn cho rằng số tiền 3.500.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là tiền vay, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, tại giấy biên nhận do bà Nguyễn Thị Mỹ L tự viết có nội dung ngày 22/01/2018 bà L đã tổng nhận 3.440.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng đến ngày 04/4/2018 âm lịch ông Trần Văn Q sẽ trả đủ số tiền còn lại. Như vậy, với nội dung giấy biên nhận càng khẳng định số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn là tiền chuyển nhượng đất chứ không phải là tiền vay như bị đơn trình bày. Do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

[5] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 có nội dung bị đơn đồng ý bán cho nguyên đơn diện tích đất 1037m^{2,} giá bán là 3.500.000.000 đồng, đặt cọc lần 1 là 250.000.000 đồng, thanh toán lần 2 là 3.050.000.000 đồng, thanh toán lần 3 là 200.000.000 đồng. Trong đó lần thanh toán 3.050.000.000 đồng nhằm để bị đơn lấy số tiền giải chấp tại ngân hàng. Như vậy có căn cứ xác định giữa nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận với nhau và có ký Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo các bên chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 1370 và 598 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[7] Quá trình thực hiện giao kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đã giao nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng, bị đơn đã tự đi liên hệ cơ quan có thẩm

quyền xác nhận đất chuyển nhượng không có tranh chấp. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký theo quy định mà các bên lại ký kết hai Hợp đồng ủy quyền vào ngày 20/12/2017. Đối với hai Hợp đồng ủy quyền này các bên đều thừa nhận thực tế bị đơn không ủy quyền cho nguyên đơn như thỏa thuận của hợp đồng. Theo nguyên đơn cho rằng mặc dù ký Hợp đồng ủy quyền nhưng thực tế là chuyển nhượng đất còn bị đơn cho rằng do bị đơn vay tiền của nguyên đơn nên yêu cầu thì bị đơn ký Hợp đồng ủy quyền. Như vậy, hai Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 20/12/2017 nêu trên được xác định là giả tạo nhằm che dấu quan hệ giao dịch dân sự khác.

[8] Sau khi ký kết Hợp đồng ủy quyền phía nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/11/2017 cho bị đơn, tuy nhiên hai bên không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà ký Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận, thống nhất của hai bên, sự thỏa thuận này là trái với quy định pháp luật nên giữa nguyên đơn và bị đơn không tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cho nhau dẫn đến phát sinh tranh chấp là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, đồng thời tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất có 1 căn nhà cấp 4, diện tích 122,3m^2 được xây dựng năm 1994, tuy nhiên trong Hợp đồng đặt cọc các bên không thể hiện rõ nội dung là khi chuyển quyền sử dụng đất nhưng có chuyển quyền sử dụng đối với tài sản gắn liền trên đất cho nhau hay không từ đó việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Ngoài ra, căn cứ Điều 167 Luật Đất đai quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất nhưng không quy định hình thức ủy quyền như các bên đã thỏa thuận ký kết. Hai Hợp đồng ủy quyền là Hợp đồng có thù lao (thù lao mỗi Hợp đồng là 1.000.000 đồng), thời hạn ủy quyền là 10 năm, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào. Hợp đồng ủy quyền không là căn cứ để các bên thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký kết giữa ông Trần Văn Q và bị đơn ngày 20/12/2017 là không đúng với quy định tại Điều 562, Điều 569 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[9] Như đã phân tích tại Mục [5] [6] [7] [8] đủ căn cứ xác định hai Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 20/12/2017 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó hai Hợp đồng ủy quyền này là vô hiệu được quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.

Hiện nay hai thửa đất nêu trên bị đơn vẫn quản lý, sử dụng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn nên

nguyên đơn không phải thực hiện việc giao trả đất; số tiền 3.500.000.000 đồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn thì bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn. Về thiệt hại xảy ra thì tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền này của nguyên đơn từ năm 2018 trong khi bị đơn vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất. Theo Biên bản định giá ngày 08/01/2021 xác định thửa đất số 598, diện tích thực tế là 199,2m^2 có trị giá 1.693.600.000 đồng; thửa đất số 598, diện tích thực tế là 828,1m^2 có trị giá 6.724.800.000 đồng. Tổng hai thửa đất có trị giá 8.418.400.000 đồng. Như vậy, trị giá 02 thửa đất tăng thêm là 4.918.400.000 đồng. Xét về lỗi đã được xác định là lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, do đó bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn ½ trị giá tăng thêm là phù hợp.

[10] Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, bà Lưu Thị A và ông Nguyễn Văn I là có cơ sở chấp nhận.

[11] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp do Bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 144; Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 155, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 562 và Điều 569 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, bà Lưu Thị A và ông Nguyễn Văn I.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/3/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3.1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng ủy quyền" đã ký giữa vợ chồng ông Q, bà B và vợ chồng ông H, bà L lập ngày

20/12/2017 đối với diện tích đất 848m^2, thuộc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 635145 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H45245) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn H và diện tích đất 194,5m^2, thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 08, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 435148 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H12729) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2006 mang tên ông Nguyễn Văn H.

3.1.2 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng G được ký kết giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn H, bên được ủy quyền là ông Trần Văn Q; Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái được ký kết giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L, bên được ủy quyền là ông Trần Văn Q là vô hiệu.

3.1.3 Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Trần Văn Q.

3.1.4 Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn Q và bà Phan Thị Bé B số tiền đã nhận là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) và có trách nhiệm bồi thường cho ông Q, bà B số tiền 2.459.200.000 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng). Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho ông Trần Văn Q và bà Phan Thị Bé B là 5.959.200.000 đồng (năm tỷ chín trăm năm mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn Q và bà Phan Thị Bé B có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L chậm thi hành thì ông H và bà L còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.2 Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.350.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), nguyên đơn ông Trần Văn Q, bà Phan Thị Bé B tự nguyện nộp, được trừ đi số tiền đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn Q và bà Phan Thị Bé B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050876 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 81.184.000 đồng (tám mươi mốt triệu một trăm tám mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị A, ông Nguyễn Văn I không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/00512117 ngày 15/3/2021, hoàn trả cho bà Lưu Thị A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0051234 ngày 23/3/2021, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn I 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0051220 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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, 7a, 7b 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.

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

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

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

Cao Huy Cường