

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 180/2020/DS-PT

Ngày 23-7-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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 03, ngày 10 và ngày 23 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2020/QĐPT-DS, ngày 06/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1980; trú tại: 379/3A, khu phố T, phường A, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ

liên hệ: Số 648, tỉnh lộ 15, ấp 5, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2019, ngày 30/6/2020).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu P2, sinh năm 1965; trú tại: Số 5, đường D6, khu tái định cư C, tổ 36, khu 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1989; trú tại: 0831 đường D1, số 117, tổ 1, khu 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2020).

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

1. Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 30/7, ĐT743C, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phú C, chức vụ: Trưởng phòng.

2. Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 469, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương N, chức vụ: Trưởng phòng.

3. Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 538, Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vương Thị Nhất T, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

4. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: Số 604, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà N, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

5. Bà Lý Cẩm D, sinh năm 1967; trú tại: Số 70, đường Nguyễn Văn L, tổ 1, khu phố Chánh Lộc 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Bà D: Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1989; trú tại: 0831 đường D1, số 117, tổ 1, khu 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2020).

6. Ông Bùi Quốc T, sinh năm 1974 và bà Lâm Ngọc Q, sinh năm 1979; trú tại: Số 3, đường 30/4, tổ 10, khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lâm Quốc H, sinh năm 1976; trú tại: 84/4, tổ 65, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Văn Công C, sinh năm 1970 và bà Trần Ngọc T, sinh năm 1972; cùng trú tại: 40/28A, đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Mai Hưng A, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Minh L1, sinh năm 1982; địa chỉ: 7/17, đường ĐX 21, tổ 31, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Hưng A: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1983; địa chỉ: 19 đường số 1, khu tái định cư T, tổ 58, khu 8, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2019).

10. Bà Nguyễn Kim L2, sinh năm 1957;

11. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1989;

Cùng trú tại: 379/3A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Hồng N, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T (văn bản ủy quyền số 4458/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/9/2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hữu P2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Cẩm D, ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q, ông Lâm Quốc H, ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T, ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Minh L1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Huỳnh Thanh P1 do ông Nguyễn Văn Quốc đại diện trình bày:

Ngày 12/02/2014, Ông P1 có vay của Ông P2, Bà D số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 03 năm. Để bảo đảm cho khoản vay, Ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông P2 vào ngày 12/02/2014, đất tọa lạc tại thửa số 1550, tờ bản đồ 20 (A2), khu phố T, phường A, thị xã T với diện tích là 200m², trong đó có 60m² là đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm; giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 18/12/2014, hai bên có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với nội dung thỏa thuận như nêu trên nhưng không được công chứng, chứng thực. Sau đó Ông P2 làm thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 11/02/2015. Thực tế đất này Ông P1 và sau này có vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Vy vẫn sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Ngày 06/3/2018, Ông P1 có chuyển trả Ông P2 số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) là tiền gốc, còn lại nợ gốc là 450.000.000 đồng. Ông P1 cho rằng, bản chất của sự việc là Ông P2, Bà D cho Ông P1 vay tiền chứ không phải hai bên thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để bảo đảm cho số tiền Ông P1 vay.

Sau khi Ông P1 trả số tiền 250.000.000 đồng, vợ chồng Ông P2, Bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quốc T dưới hình thức hợp đồng ủy quyền; Ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Quốc H; Ông H tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Công C. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông Văn Công C đã chuyển nhượng cho ông Mai Hưng A bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền. Do giao dịch giữa Ông P1 và Ông P2 chỉ là hợp đồng vay tài sản nhưng sau đó quyền sử dụng đất bị Ông P2 chuyển nhượng cho người khác là vi phạm thỏa thuận, xâm phạm đến quyền lợi của Ông P1. Vì vậy, Ông P1 yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh P1 và ông Nguyễn Hữu P2 ký ngày 12/02/2014 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương.

- + Hủy GCNQSDĐ do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hữu P2 ngày 11/5/2015.

- + Ông Huỳnh Thanh P1 đồng ý trả cho ông Nguyễn Hữu P2 số tiền vay là 700.000.000 đồng, tiền lãi suất tính từ ngày 12/02/2014 đến nay là 04 năm 08 tháng với lãi suất 12%/năm là 392.000.000 đồng, tổng cộng là 1.092.000.000 đồng, khấu trừ số tiền Ông P1 đã trả là 250.000.000 đồng. Như vậy, số tiền Ông P1 đồng ý thanh toán là 842.000.000 đồng.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3690 ngày 27/8/2018 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D với ông Lâm Quốc H và hủy chỉnh lý biến động, sang tên chủ sử dụng đất là Lâm Quốc H ngày 19/9/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 209 ngày 14/01/2019 giữa ông Lâm Quốc H với ông Văn Công C tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương và hủy GCNQSDĐ số CS08465, số phát hành CO 959465 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Văn Công C ngày 25/02/2019.

- + Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7931, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2019 của Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương giữa ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T với ông Mai Hưng A.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- + Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các văn bản công chứng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh P1 và ông Nguyễn Hữu P2 công chứng số 129, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014

của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D với ông Bùi Quốc T được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương công chứng số 2065 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/5/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D với ông Lâm Quốc H (do ông Bùi Quốc T đại diện theo ủy quyền) số công chứng 3690 ngày 27/8/2018 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc H với ông Văn Công C số công chứng 209 ngày 14/01/2019 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T với ông Mai Hưng A số công chứng 7931, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2019 của Văn phòng Công chứng N. Yêu cầu hủy chỉnh lý biên động cho ông Lâm Quốc H và hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Hữu P2, GCNQSDĐ cấp cho ông Văn Công C và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Ông Huỳnh Thanh P1 chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 12%/năm kể từ ngày vay 12/02/2014 đến ngày Tòa án xét xử là 05 năm 08 tháng 29 ngày với số tiền là 392.000.000 đồng, tổng cộng là 842.000.000 đồng. Trường hợp Ông P2 yêu cầu tính lãi quá hạn thì nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu P2 trình bày:

Ông Nguyễn Hữu P2 thừa nhận cho Ông P1 vay tiền như Ông P1 trình bày. Khi vay tiền ngày 12/02/2014, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, nếu Ông P1 không trả nợ đúng hạn thì Ông P2 sẽ đăng ký để sang tên quyền sử dụng đất; hai bên thỏa thuận nếu quá thời hạn 03 năm mà Ông P1 không trả thì hai bên sẽ chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2015, Ông P2 đã đi đăng ký và đã được cấp GCNQSDĐ; đến ngày 06/3/2018, Ông P1 có chuyển trả Ông P2 số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) là tiền lãi, còn nợ gốc Ông P1 không trả. Khoảng 02 tháng sau Ông P1 mang lên nhà Ông P2 số tiền 400.000.000 đồng để trả và yêu cầu vợ chồng Ông P2 ký hợp đồng chuyển trả lại quyền sử dụng đất nhưng do Ông P1 chưa trả đủ tiền nên vợ chồng Ông P2 không đồng ý. Ông P2 cho Ông P1 thời hạn 03 tháng để trả hết tiền gốc và lãi thì vợ chồng Ông P2 sẽ chuyển trả lại quyền sử dụng đất, nếu không Ông P2 sẽ bán cho người khác nhưng Ông P1 không thực hiện. Hết thời hạn, Ông P2 đã chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc T dưới hình thức hợp đồng ủy quyền với giá 1.500.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện xong, Ông T đã trả đủ tiền và Ông P2 đã giao toàn bộ giấy tờ cho Ông T. Ông P2 xác định không còn liên quan hay có quyền lợi gì đối với diện tích đất đã chuyển nhượng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông P1 do Ông P1 đã vi phạm thỏa thuận khi vay tiền. Ông P2 xác định số tiền 250.000.000 đồng Ông P1 đã trả là tiền lãi chứ không phải tiền gốc như người

đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày; Ông P2 không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Cẩm D trình bày:

Bà D là vợ Ông P2, thống nhất với trình bày của Ông P2. Bà D không có yêu cầu độc lập nhưng đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án, bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc T và bà Lâm Ngọc Q trình bày:

Ông T và bà Quý là vợ chồng, có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông P2, Bà D với giá 1.500.000.000 đồng dưới hình thức hai bên ký hợp đồng ủy quyền, đã thanh toán hết tiền. Khi đến xem đất thì thấy Ông P1 đang ở trên đất, Ông P2 có nói đang cho Ông P1 ở nhờ, khi nào lấy lại thì Ông P1 sẽ trả nhà. Sau đó, Ông T đã chuyển nhượng cho ông Lâm Quốc H với giá 2.100.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, Ông H đã được cấp GCNQSDĐ. Ông T và bà Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông P1 vì cho rằng Ông T và bà Q nhận chuyển nhượng của Ông P2, không liên quan đến Ông P1. Ông T và bà Q không có yêu cầu độc lập. Trường hợp Tòa án cho rằng hợp đồng, giao dịch vô hiệu thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan để xử lý hợp đồng vô hiệu, bảo vệ quyền lợi cho Ông T và bà Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quốc H trình bày:

Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Bùi Quốc T với giá 2.100.000.000 đồng nhưng do hai bên quen biết nhau nên không lập biên bản giao nhận tiền. Trước đó, Ông H có được Ông T dẫn đến xem đất và thấy có người ở trong căn nhà xây trên đất, Ông T nói là cho người quen ở nhờ; do tin tưởng nhau nên không kiểm tra mốc giới, chỉ kiểm tra trên GCNQSDĐ. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông H và Ông T hai bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông H đã được đăng ký điều chỉnh biến động trên GCNQSDĐ; sau đó đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T với giá 2.600.000.000 đồng; hai bên đã thực hiện xong, do cũng là chỗ quen biết nhau nên không lập biên bản giao nhận tiền, Ông C cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Ông H không có yêu cầu độc lập, trường hợp giao dịch bị vô hiệu thì Ông H yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T trình bày:

Ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Quốc H với giá 2.600.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong nhưng do là chỗ quen biết nên không làm biên bản giao nhận tiền; trên

hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Khi đến xem đất, Ông C thấy có người đang ở tại căn nhà trên đất, Ông H nói đang cho Ông P1 là người quen của Ông H ở nhờ, khi nào cần thiết sẽ lấy lại đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông C đã được cấp GCNQSDĐ; sau đó Ông C, Bà T chuyển nhượng lại cho ông Mai Hưng A dưới hình thức hợp đồng ủy quyền với giá 3.200.000.000 đồng, đã thanh toán được số tiền 2.700.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng. Ông C và Bà T đều có ý kiến nếu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hưng A do người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Lệ T trình bày:

Vợ chồng ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Minh L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn Công C với giá tiền 3.200.000.000 đồng, đã thanh toán được số tiền 2.700.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng chưa thanh toán. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện dưới dạng hợp đồng ủy quyền, ông Mai Hưng A trả tiền còn Ông C ủy quyền cho ông Mai Hưng A được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Khi ông Mai Hưng A đến UBND phường A để xác nhận tình trạng bất động sản mới biết là đất đang có tranh chấp. Ông Mai Hưng A cho rằng do Ông C đã được cấp GCNQSDĐ nên mới đồng ý mua. Ông Mai Hưng A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông P1 do nhận chuyển nhượng của Ông C, Ông C là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông H, không liên quan gì tới Ông P1. Ông Mai Hưng A không có yêu cầu độc lập. Đối với quan hệ chuyển nhượng thông qua thủ tục ủy quyền của Ông A và Ông C, Ông A không đề nghị giải quyết trong vụ án này, không đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch của ông Văn Công C và ông Lâm Quốc H vô hiệu, đề nghị Tòa án tuyên bố Ông C là người được quyền tiếp tục sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh L1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Minh L1 và ông Mai Hưng A là vợ chồng, số tiền 2.700.000.000 đồng mà Ông A đã trả cho Ông C là tài sản chung của vợ chồng, bà Loan thống nhất với ý kiến trình bày của ông Mai Hưng A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L2 trình bày:

Nguồn gốc đất của Ông P1 trước đây được cấp cho hộ bà Nguyễn Kim L2; năm 2013 bà Loan cùng các thành viên trong hộ tặng cho Ông P1 diện tích đất 200m² trong đó có 60m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm. Trên diện tích đất tặng cho có một phần diện tích nhà của bà Loan (kết quả đo đạc là 30,3m² nhà cấp 4 và 11,3m² nhà tạm) nhưng bà Loan vẫn sử dụng từ đó đến nay. Sau khi được tặng cho đất thì Ông P1 xây ki ốt và làm mái che, đến năm 2016 Ông P1 kết hôn và sử dụng ở liên tục cho đến nay. Việc vay mượn giữa

Ông P1 và vợ chồng Ông P2 như thế nào thì bà L2 không biết, không có yêu cầu độc lập.

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

Bà V và Ông P1 là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 2016; kể từ khi kết hôn, bà V và Ông P1 sinh sống liên tục tại căn ki ốt do Ông P1 xây trên đất cho đến nay. Chuyện vay mượn tiền giữa Ông P1 và vợ chồng Ông P2 như thế nào bà V không biết nhưng bà V có biết việc Ông P1 đã trả cho vợ chồng Ông P2, Bà D số tiền lãi vay là 250.000.000 đồng; bà V không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương; Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương; Văn phòng Công chứng N và Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương có ý kiến cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền đã được công chứng đều thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục và đủ điều kiện theo quy định của Luật Công chứng nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Lệ T là người đại diện hợp pháp của ông Mai Hưng A có cung cấp văn bản trình bày ý kiến của ông Bùi Quốc T, Lâm Quốc H, Mai Hưng A, Văn Công C và ông Nguyễn Hữu P2 với nội dung: Ông T, Ông H, Ông A, Ông C và Ông P2 không đề nghị giải quyết quan hệ chuyển nhượng, ủy quyền giữa những người này với nhau; đề nghị không tuyên bố các giao dịch giữa Ông P2 – Ông T; Ông T - Ông H; Ông H – Ông C và Ông C với Ông A vô hiệu, công nhận Ông C là người được quyền tiếp tục sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 232 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 124, 131, 132, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh P1 đối với ông Nguyễn Hữu P2 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 129, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014 của Phòng Công chứng

số 2 tỉnh Bình Dương giữa ông Huỳnh Thanh P1 và ông Nguyễn Hữu P2 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2065, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/5/2018 của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D với ông Bùi Quốc T vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3690 ngày 27/8/2018 của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D với ông Lâm Quốc H (do ông Bùi Quốc T đại diện theo ủy quyền) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 209 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương giữa ông Lâm Quốc H với ông Văn Công C vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 7931, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2019 của Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương giữa ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T với ông Mai Hưng A vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Thanh P1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và số tiền lãi 348.150.000 đồng, tổng cộng 1.048.150.000 đồng.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D phải trả lại cho ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q số tiền 1.500.000.000 đồng và tiền lãi 39.250.000 đồng, tổng cộng 1.539.250.000 đồng.

- Buộc ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q phải trả lại cho ông Lâm Quốc H số tiền 2.100.000.000 đồng và tiền lãi 72.450.000 đồng, tổng cộng 2.172.450.000 đồng.

- Buộc ông Lâm Quốc H phải trả lại cho ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T số tiền 2.700.000.000 đồng và tiền lãi 118.800.000 đồng, tổng cộng 2.818.800.000 đồng.

- Buộc ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T phải trả lại cho ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Bích Loan số tiền 2.700.000.000 đồng và tiền lãi 80.325.000 đồng, tổng cộng 2.780.325.000 đồng.

3. Đối với nghĩa vụ trả tiền, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08465, số phát hành CO 959465

cấp cho ông Văn Công C ngày 25/02/2019; ông Huỳnh Thanh P1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1550, tờ bản đồ 20 (A2), khu phố T, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Hữu P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Cẩm D, ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q, ông Lâm Quốc H, ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T, ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Minh L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể:

Ông P2, Bà D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng ủy quyền giữa Ông P2, Bà D và Ông T đối với thửa đất thuộc thửa số 1550, tờ bản đồ số 20 (A2) tại khu phố T, phường A, thị xã T vì Ông T, Ông H không biết Ông P1, Ông P2 có hợp đồng chuyển nhượng giả tạo dẫn đến vô hiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông P2, Bà D chịu trách nhiệm gây ra vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất với Ông P1.

Ông T, bà Quý kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Ông P2 và Bà D với Ông T có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P2 và Bà D với Ông H (do Ông T đại diện theo ủy quyền) có hiệu lực; Ông T, bà Quý là người thứ ba ngay tình đối với việc chuyển nhượng giả tạo giữa Ông P1, Ông P2.

Ông H kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Ông P2 và Bà D với Ông T có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P2 và Bà D với Ông H (do Ông T đại diện theo ủy quyền) có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông H, Ông C có hiệu lực, Ông H là người thứ ba ngay tình đối với việc chuyển nhượng giả tạo giữa Ông P1, Ông P2.

Ông C, Bà T kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2018 giữa Ông P2 và Bà D với Ông T có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2018 giữa Ông P2 và Bà D với Ông H (do Ông T đại diện theo ủy quyền) có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 giữa Ông H, Ông C có hiệu lực; hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2019 giữa Ông C, Bà T và Ông A có hiệu lực; Bà T, Ông C là người thứ ba ngay tình đối với việc chuyển nhượng giả tạo giữa Ông P1, Ông P2.

Ông A, bà Nguyễn Thị Minh L1 kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2018 giữa Ông P2 và Bà D với Ông T có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2018 giữa Ông P2 và Bà D với Ông H (do Ông T đại diện theo ủy quyền) có hiệu lực; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 giữa Ông H, Ông C có hiệu lực; hợp đồng

ủy quyền ngày 10/7/2019 giữa Ông C, Bà T và Ông A có hiệu lực; Ông A, bà Loan là người thứ ba ngay tình đối với việc chuyển nhượng giả tạo giữa Ông P1, Ông P2.

Ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 02/2019/KNPT-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Mặc dù nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng việc giải quyết hậu quả vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông P2, Bà D với Ông T; Ông H với Ông C; Ông C, Bà T với Ông A không liên quan đến quyền lợi của nguyên đơn; ngoài ra bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và tại phiên tòa Ông P2, Ông T, Ông H, Ông C không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông P2, Bà D với Ông T, giữa Ông T với Ông H, giữa Ông H với Ông C, giữa Ông C, Bà T với Ông A là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Ông P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà D, Ông T, bà Quý, Ông H, Ông C, Bà T, Ông A, bà Loan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút một phần quyết định kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Bà Y trình bày: Tại thời điểm ký kết hợp đồng cho vay thì hai bên xác định cho vay có điều kiện, thỏa thuận hai bên không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, sau ba năm thì được ký chuyển nhượng cho người khác. Bị đơn có liên hệ với nguyên đơn để trả nợ nhưng nguyên đơn không có động thái. Giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn thì không ảnh hưởng đến các giao dịch phía sau. Về nhà trên đất thì có nói Ông T là cho Ông P1 ở nhờ.

Bà T trình bày: Vì quyền lợi của Ông A gắn liền với các hợp đồng trước đó. Về việc Ông P1 và Ông P2 có mối quan hệ vay tiền là hợp pháp, để bảo đảm thì hai bên ký hợp đồng thế chấp, mặc dù có vi phạm hình thức nhưng đã thực hiện, Ông P1 đã vi phạm hợp đồng nên Ông P2 đã chuyển nhượng đất cho Ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa xác minh việc Ông P2 có lấy tiền ra từ tài khoản ngân hàng hay không, Ông P2 không đồng ý nhận và sử dụng tiền. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu tuyên các hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng đồng vô hiệu, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và Ông P2, Ông T, Ông H, Ông C, Ông A có văn bản trình bày ý kiến không tuyên bố các giao dịch giữa họ vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu. Tòa án phải căn cứ khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự để bảo vệ bên thứ ba ngay tình. Ông P1 thừa nhận có lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu nhưng

cấp sơ thẩm chưa nhận định. Đề nghị tuyên các giao dịch giữa Ông T với Ông C và các giao dịch về sau có hiệu lực. Riêng quan hệ giữa Ông P1 và Ông P2 thì hai bên tự thỏa thuận, Ông A không có ý kiến, những người phía sau đều không có lỗi.

Ông Q trình bày: Nguyên đơn đồng ý 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.

Về nội dung: Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, hợp đồng chuyển tiếp cũng vô hiệu do xuất phát từ giao dịch vô hiệu, khi chuyển nhượng không xem xét tài sản dẫn đến có đối tượng không thực hiện được. Việc giải quyết hậu quả là chưa đúng khi tính tiền lãi phát sinh trên số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Về căn cứ kháng cáo của các đương sự, xuất phát từ hợp đồng giả cách, các bên không xem xét tài sản nên có đối tượng không thực hiện được, Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc xác định lỗi của các bên và giải quyết hậu quả trên cơ sở giá chuyển nhượng và giá trượt giá.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương; Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương; Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương; Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương; ông Bùi Quốc T; bà Lâm Ngọc Q; ông Lâm Quốc H; ông Văn Công C; bà Trần Ngọc T; bà Nguyễn Thị Minh L1; bà Nguyễn Thị Hồng V; bà Nguyễn Kim L2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Tài sản tranh chấp theo mảnh trích lục có đo đạc chính lý ngày 20/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thể hiện: Diện tích đất 200m² (trong đó 60m² đất thổ cư, 140m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 1550, tờ bản đồ số 20 (A2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và các tài sản trên đất gồm: Nhà ở 30,3m², kết cấu tường xây, mái tole, nền gạch men;

ki ốt 50m², kết cấu tường xây, mái tole, nền gạch men; nhà tạm 11.3m² mái tole, vách tole, nền gạch men, cột sắt; mái che 89,5m² kết cấu mái tole, nền xi măng, cột sắt theo GCNQSDĐ số BL 841146, số vào sổ CH02779/AT ngày 12/4/2013 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn Phương. Đất có nguồn gốc được bà Nguyễn Kim L2 (mẹ ruột Ông P1) tặng cho. Tài sản gồm nhà ở 30,3m²; nhà tạm 11.3m² là của bà Nguyễn Kim L2 xây dựng năm 2010; còn kiot 50m², mái che 89,5m² là của Ông P1, bà V (vợ Ông P1 nhưng đã ly hôn) xây dựng năm 2016. Hiện nay, bà Nguyễn Kim L2, Ông P1 quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp.

Ngày 12/02/2014, Ông P1 có vay của vợ chồng Ông P2, Bà D số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) thời hạn vay 03 năm, lãi suất 12%/năm. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, Ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Ông P2 với giá 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 129, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014.

Ngày 18/12/2014, Ông P1, Ông P2, Bà D lập hợp đồng thế chấp có nội dung: Ông P1 đồng ý thế chấp cho Ông P2, Bà D một GCNQSDĐ thửa số 1550, tờ bản đồ 20 (A2) diện tích 200m², tại khu phố T, phường A, thị xã T với giá 700.000.000 đồng, trong khoảng thời gian 36 tháng (03 năm) với lãi suất 12%/năm, 01 năm = 84.000.000 đồng x 03 năm = 252.000.000 đồng, nếu trong khoảng thời gian 03 năm Ông P1 trả lại 700.000.000 đồng thì lãi suất được tính tại thời điểm đó; Ông P2, Bà D được quyền sang tên toàn bộ diện tích phần đất của Ông P1 nhưng không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp trong thời hạn 03 năm của hợp đồng này.

Ngày 11/02/2015, Ông P2 được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 669902, số vào sổ CH04120/AT đối với diện tích 200m² thuộc thửa số 1550 nêu trên.

Ngày 06/3/2018, Ông P1 trả cho Ông P2 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), số tiền này Ông P1 nộp vào tài khoản của Ông P2 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo giấy nộp tiền ngày 06/3/2018, riêng tiền nợ gốc Ông P1 chưa thanh toán.

Ngày 15/5/2018, Ông P2, Bà D ký hợp đồng ủy quyền cho Ông T thừa đất số 1550 nêu trên, hợp đồng được công chứng số 2065, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương. Thực tế, Ông P2, Bà D chuyển nhượng cho Ông T với giá 1.500.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền nhưng chỉ lập giấy ủy quyền trên.

Ngày 27/8/2018, Ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông H thừa đất số 1550 nêu trên với giá 200.000.000 đồng (giá thực tế thỏa thuận 2.100.000.000 đồng), hợp đồng được công chứng số 3690, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương. Ngày 19/9/2018, đăng ký biến động sang tên ông Lâm Quốc H.

Ngày 14/01/2019, Ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Công C thửa đất số 1550 nêu trên với giá 200.000.000 đồng (giá thực tế thỏa thuận 2.600.000.000 đồng), hợp đồng được công chứng số 209, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/02/2019, Ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 959465, số vào sổ CS08465.

Ngày 10/7/2019, Ông C, Bà T (vợ Ông C) ký hợp đồng ủy quyền cho Ông A thửa đất số 1550 nêu trên, hợp đồng được công chứng số 7931, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương. Thực tế, Ông C, Bà T chuyển nhượng cho Ông A với giá 3.200.000.000 đồng nhưng chỉ lập giấy ủy quyền trên, Ông A đã giao cho Ông C, Bà T số tiền 2.700.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng thanh toán sau 10 ngày kể từ ngày 10/7/2019 nhưng Ông A biết đất đang tranh chấp nên ngưng giao tiền.

Xét hiệu lực của giao dịch giữa ông Huỳnh Thanh P1 và ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D:

Ông P1, Ông P2 và Bà D đều thừa nhận, giao dịch giữa Ông P1 với vợ chồng Ông P2, Bà D là hợp đồng vay tài sản, Ông P1 vay của vợ chồng Ông P2 số tiền 700.000.000 đồng thời hạn 03 năm với lãi suất 12%/năm kể từ ngày 12/02/2014. Để bảo đảm cho khoản vay, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thỏa thuận sau khi hết thời hạn vay, Ông P1 trả hết nợ thì vợ chồng Ông P2, Bà D sẽ chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho Ông P1. Ngoài ra, ngày 18/12/2014, hai bên còn lập hợp đồng thế chấp (không có công chứng, chứng thực) để ghi rõ lại thỏa thuận nêu trên. Như vậy, mục đích của thỏa thuận giữa Ông P1 và vợ chồng Ông P2 không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là thỏa thuận về vay tài sản, đến ngày 06/3/2018, tức là quá thời hạn 03 năm như đã thỏa thuận, Ông P1 mới chuyển trả cho Ông P2, Bà D được số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, bên nguyên đơn cho rằng số tiền 250.000.000 đồng đã trả cho bị đơn là nợ gốc, hiện nguyên đơn chỉ còn nợ bị đơn nợ gốc 450.000.000 đồng; bị đơn không thừa nhận và cho rằng số tiền nguyên đơn đã trả là tiền lãi không phải tiền gốc. Ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho khoản tiền đã trả là tiền gốc, đồng thời số tiền 250.000.000 đồng nguyên đơn đã trả tương đương với số tiền lãi của 03 năm theo thỏa thuận ngày 18/12/2018, nên trình bày của nguyên đơn chỉ còn nợ bị đơn số tiền gốc 450.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận, xác định hiện nay nguyên đơn vẫn còn nợ bị đơn số tiền 700.000.000 đồng tiền gốc chưa thanh toán.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P1 và Ông P2 được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng theo quy định của pháp luật nhưng hợp đồng này không phải giao dịch chính giữa

các bên, giao dịch này nhằm che dấu giao dịch vay tài sản mà hai bên đã thực hiện; bản hợp đồng thế chấp do các bên lập và ký kết vào ngày 18/12/2014 không được công chứng, chứng thực theo quy định nên không phát sinh hiệu lực nhưng là chứng cứ chứng minh giao dịch giữa các bên chỉ là quan hệ vay tài sản; ngoài ra, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông P2, năm 2016 Ông P1 xây dựng ki ốt ở trên đất và sau này cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Vy vẫn sinh sống liên tục từ đó cho đến nay; mặt khác, trên diện tích đất của Ông P1 có một phần nhà ở và nhà tạm của bà Nguyễn Kim L2 đang sử dụng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P1 và Ông P2 có phần tài sản không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P1 và Ông P2 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 124 của Bộ luật dân sự 2015). Hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, UBND thị xã T căn cứ vào hợp đồng này để cấp GCNQSDĐ số BT 669902, sổ vào sổ CH 04120/AT ngày 11/02/2015 cho Ông P2 nhưng không thể biết hợp đồng này bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền lợi của người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, trong các giao dịch nêu trên, vợ chồng Ông T – bà Quý, Ông H, vợ chồng Ông C – Bà T và vợ chồng ông Mai Hưng A – bà Nguyễn Thị Minh L1 không có thỏa thuận về tài sản có trên đất, trong khi thực tế tài sản trên đất có một phần là của bà Nguyễn Kim L2 xây dựng, một phần của Ông P1, bà Vy xây dựng và Ông P2, Ông T, bà Quý, Ông H, Ông C, Bà T, Ông A, bà Nguyễn Thị Minh L1 chưa nhận đất, chưa quản lý sử dụng nhà đất tranh chấp, chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ, nên các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P2 với Ông T, giữa Ông T, bà Quý với Ông H, giữa Ông H với Ông C, giữa Ông C, Bà T với Ông A không thể thực hiện được, vì vậy không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, các bên tham gia trong các giao dịch này đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự bị vô hiệu, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do các bên đều có lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu nên cùng phải chịu thiệt hại tương đương với phần lỗi của mình, mỗi bên phải chịu lỗi 50/50.

Quá trình tố tụng các đương sự thừa nhận như sau: Ông P2, Bà D chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc T và nhận số tiền 1.500.000.000 đồng; ông Bùi Quốc T chuyển nhượng cho ông Lâm Quốc H và nhận số tiền 2.100.000.000 đồng; ông Lâm Quốc H chuyển nhượng cho ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T và nhận số tiền 2.600.000.000 đồng; ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T chuyển nhượng cho ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Bích L và nhận số tiền 2.700.000.000 đồng. Lời thừa nhận của các đương sự thống nhất với nhau, đây là chứng cứ các đương sự không phải chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/7/2020, Ông P2, Bà D có mặt và có ý kiến chỉ nhận của Ông T số tiền 650.000.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Theo biên bản định giá ngày 22/5/2019 thì giá đất nông nghiệp $15.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 140\text{m}^2 = 2.100.000.000 \text{ đồng}$; giá đất thổ cư $19.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\text{m}^2 = 1.140.000.000 \text{ đồng}$, tổng cộng 3.240.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/7/2020, người đại diện theo ủy quyền của Ông P2, Bà D là bà Y có yêu cầu định giá lại, sau đó bà Y có ý kiến không yêu cầu định giá lại. Các đương sự không có yêu cầu định giá lại nên Tòa án căn cứ vào kết quả định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Ông P1 hiện còn nợ Ông P2, Bà D số tiền 700.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay gốc và tiền lãi cho vợ chồng Ông P2 và Bà D. Theo thỏa thuận, Ông P2, Bà D cho Ông P1 vay tiền với thời hạn là 03 năm, lãi suất 12%/năm (1%/tháng), mức lãi suất này phù hợp với quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không cần thiết phải điều chỉnh lại lãi suất. Do đó, trong thời hạn 03 năm kể từ ngày vay tiền (ngày 12/02/2014), Ông P1 phải chịu tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận. Thời gian vượt quá 03 năm kể từ ngày vay (ngày 12/02/2017) đến ngày xét xử sơ thẩm (11/11/2019) là 32 tháng 29 ngày, Ông P1 chưa trả hết nợ thì phải trả lãi theo lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất đã thỏa thuận (1,5%/tháng, 0,05%/ngày) tương ứng với thời gian chưa trả. Số tiền Ông P1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng Ông P2, Bà D ngoài số tiền gốc 700.000.000 đồng còn phải trả lãi, cụ thể như sau: $(700.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 36 \text{ tháng}) + (700.000.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 32 \text{ tháng} 29 \text{ ngày}) = 252.000.000 \text{ đồng} + 346.150.000 \text{ đồng} = 598.150.000 \text{ đồng}$. Cách tính lãi suất là chưa phù hợp, nhưng nguyên đơn đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Ông P2, Bà D trả lại cho Ông T 1.500.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại (tiền chênh lệch) 50% là 870.000.000 đồng.

Ông T, bà Quý trả lại cho Ông H 2.100.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại (tiền chênh lệch) 50% là 570.000.000 đồng.

Ông H trả lại cho Ông C, Bà T 2.600.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại (tiền chênh lệch) 50% là 320.000.000 đồng.

Ông C, Bà T trả lại cho Ông A, bà Nguyễn Thị Minh L1 2.700.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại (tiền chênh lệch) 50% là 16.800.000 đồng.

Đối với ý kiến của bà Trần Thị Lệ T là người đại diện hợp pháp của ông Mai Hưng A, là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tòa án

giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu để giải quyết triệt để tranh chấp của các đương sự, tránh xảy ra những tranh chấp phức tạp, kéo dài. Ngoài các ông Bùi Quốc T, Lâm Quốc H, Mai Hưng A, Văn Công C và ông Nguyễn Hữu P2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì nguyên đơn và bà Lâm Ngọc Q vẫn yêu cầu giải quyết. Phần III mục 2 của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba. Vì vậy, Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong trường hợp này là không vượt quá yêu cầu của đương sự.

Do Ông P1 từ trước đến nay vẫn là người quản lý sử dụng đất nên việc buộc giao trả lại đất cho Ông P1 là không cần thiết.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Hữu P2, hủy chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất là Lâm Quốc H ngày 19/9/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do trong quá trình các bên thực hiện giao dịch, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Hữu P2, được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho ông Lâm Quốc H để lập thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Văn Công C. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Lâm Quốc H là không cần thiết. Đối với GCNQSDĐ cấp cho ông Văn Công C trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CO 959465, số vào sổ CS08465 ngày 25/02/2019 cho ông Văn Công C là không sai, tuy nhiên hợp đồng đã vô hiệu, nên cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ số CO 959465, số vào sổ CS08465 ngày 25/02/2019 cấp cho ông Văn Công C để cấp lại GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Thanh P1; Ông P1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho mình.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị đất; kháng cáo của bị đơn Ông P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà D, Ông T, bà Quý, Ông H, Ông C, Bà T, Ông A, bà L1 có cơ sở chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 124, 131, 132, 407, 408, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015,

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Cẩm D, ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q, ông Lâm Quốc H, ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T, ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Minh L1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/2019/KNPT-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần Quyết định kháng nghị số 02/2019/KNPT-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh P1 đối với ông Nguyễn Hữu P2 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 129 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2014 của Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương giữa ông Huỳnh Thanh P1 và ông Nguyễn Hữu P2 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2065, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/5/2018 của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu P2; bà Lý Cẩm D với ông Bùi Quốc T vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3690 ngày 27/8/2018 của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu P2 và bà Lý Cẩm D với ông Lâm Quốc H (do ông Bùi Quốc T đại diện theo ủy quyền) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 209 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương giữa ông Lâm Quốc H với ông Văn Công C vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 7931, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2019 của Văn phòng công chứng N, tỉnh Bình Dương giữa ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T với ông Mai Hưng A vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Thanh P1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi suất 348.150.000 đồng, tổng cộng 1.048.150.000 đồng.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D phải trả lại cho ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q số tiền 1.500.000.000 đồng + 870.000.000 đồng = 2.370.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q phải trả lại cho ông Lâm Quốc H số tiền 2.100.000.000 đồng + 570.000.000 đồng = 2.670.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Lâm Quốc H phải trả lại cho ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T số tiền 2.600.000.000 đồng + 320.000.000 đồng = 2.920.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm hai mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T phải trả lại cho ông Mai Hưng A, bà Nguyễn Thị Bích Loan số tiền 2.700.000.000 đồng + 16.800.000 đồng = 2.716.800.000 đồng (hai tỷ bảy trăm mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959465, sổ vào sổ CS08465, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Văn Công C ngày 25/02/2019 để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Ông Huỳnh Thanh P1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1550, tờ bản đồ 20 (A2), khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Hữu P2 phải chịu số tiền 3.910.652 đồng (ba triệu chín trăm mười nghìn sáu trăm năm hai đồng); ông Huỳnh Thanh P1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Nguyễn Hữu P2 phải hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh P1 số tiền 3.910.652 đồng (ba triệu chín trăm mười nghìn sáu trăm năm hai đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh P1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 17.407.500 đồng (mười bảy triệu bốn trăm linh bảy nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào 18.930.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024527 ngày 26/11/2018 và 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0035442 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, trả lại cho ông Huỳnh Thanh P1 số tiền 1.822.500 đồng (một triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Hữu P2, bà Lý Cẩm D phải chịu số tiền 38.100.000 đồng (ba mươi tám triệu một trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q phải chịu số tiền 26.800.000 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Lâm Quốc H phải chịu số tiền 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Ông Văn Công C, bà Trần Ngọc T phải chịu số tiền 840.000 đồng (tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Hưng A, ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q, ông Văn Công C, bà Nguyễn Thị Minh L1, ông Nguyễn Hữu P2, ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc T, bà Lý Cẩm D không phải chịu.

Trả cho ông Mai Hưng A, ông Bùi Quốc T, bà Lâm Ngọc Q, ông Văn Công C, bà Nguyễn Thị Minh L1, ông Nguyễn Hữu P2, ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc T, bà Lý Cẩm D mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0036555; 0036556; 0036557; 0036558; 0036559; 0036560; 0036561; 0036562; 0036563 cùng ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng