

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **535/2025/DS-PT**

Ngày: 16/5/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Vương

Bà Phạm Thị Thu Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 342/2025/TLDS-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/2024/DS-ST ngày 09/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố M bị kháng cáo. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 2125/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6144/2025/QĐPT - DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **T.T.T.M**, sinh năm 1966.

Địa chỉ cư trú: Số 28/6 ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông N.M.L1 và bà P.T.L2, là luật sư của Công ty Luật TNHH G Công Lý thuộc Đoàn luật sư Thành phố M.

Địa chỉ trụ sở làm việc: K03.03 Cao Ốc K số 223 đường T, Phường T, quận N, Thành phố M.

- Bị đơn: Ông **P.M.T** (sinh năm 1972)

Bà **V.T.X** (sinh năm 1974).

Cùng cư trú địa chỉ: Số 425 đường T, Phường H, quận B, Thành phố M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông T.Đ.K, là luật sư của Công ty Luật TNHH S thuộc Đoàn luật sư N.

Địa chỉ trụ sở: Số 39 - SH20 đường T, phường H, quận G, Thành phố N.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Phòng công chứng số 4, Thành phố M.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông N.M.C, chức vụ Trưởng phòng.

Địa chỉ trụ sở: Số 25/5 đường V, Phường B, quận B, Thành phố M.

Bà X, ông C, luật sư L2 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T, luật sư K, bà M, luật sư L1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2022, 12/7/2022, 18/8/2023, các biên bản làm việc, biên bản công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải, tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà M được ông T.V.K.S giới thiệu là ông P.M.T, bà V.T.X có bán đất. Qua tìm hiểu ông T, bà X có thửa đất số 97, số 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận ngày 28/4/1995; các thửa đất 23, 24 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận ngày 12/11/2001. Sau khi trao đổi thống nhất, ngày 01/3/2021 hai bên viết Giấy tay đặt cọc thỏa thuận: “*Giá bán 43 tỷ, đặt cọc 8 tỷ bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng, 30 ngày kể từ ngày ký Giấy tay sẽ ra công chứng Hợp đồng, phí công chứng và sang tên bên bán chịu, thuế bên nào bên đó chịu theo Barem Nhà nước*”. Ngày 01/3/2021 gia đình bà chuyển vào tài khoản ông T tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (viết tắt VCB) 2.900.000.000 đồng tiền cọc. Sau khi viết Giấy tay đặt cọc xong, cùng ngày 01/3/2021 các bên đến Văn phòng công chứng H ở huyện M ký Hợp đồng đặt cọc số 002094 với nội dung: “*ông T bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S huyện M với giá 65 tỷ đồng, đặt cọc 30 tỷ đồng, còn lại 35 tỷ đồng sẽ trả khi ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn đặt cọc 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này*”, mục đích ký hợp đồng giả cách (cao hơn giá chuyển nhượng thật) là để bà vay Ngân hàng.

Đến ngày 02/3/2021, bà M chuyển tiếp cho ông T 5.100.000.000 đồng tiền đặt cọc, và cùng ngày 02/3/2021 tại Phòng công chứng H bà M và ông T bà X lập Hợp đồng số 002097 hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 0020294 vừa công chứng ngày 01/3/2021.

Tiếp tục ngày 02/3/2021, tại Phòng công chứng H bà và ông T bà X ký Hợp đồng đặt cọc số 002098 với nội dung: “*Ông T bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S, huyện M với tổng số*

tiền 43 tỷ, đã đặt cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ, thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày công chứng nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng thì mất 8 tỷ tiền cọc, còn bên bán mà không bán thì trả lại 8 tỷ tiền cọc và trả thêm cho bên mua 8 tỷ”.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà X hết hạn, bà yêu cầu ông T bà X thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất. Ngày 11/3/2021, ông T bà X đã gia hạn thời hạn sử dụng đến ngày 28/4/2065.

Đồng thời, các Giấy chứng nhận này tại trang 4 hết chỗ cập nhật biến động và cần đo đạc lại cho chính xác diện tích. Sau khi trao đổi thống nhất, ngày 16/3/2021 bà M ghi Giấy đặt cọc bổ sung cho Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021 với nội dung: “*Ông T đồng ý đổi sổ mới, sau thời gian ông T đổi xong thì hai bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà M trả toàn bộ số tiền còn lại cho ông T là 35 tỷ đồng qua chuyển khoản. Ông T giao đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên. Nếu bên nào vi phạm thì chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên còn lại và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*”, ông T ký vào giấy này. Đồng thời, cũng ngày 16.3 ông T tự viết một Giấy cam kết thỏa thuận nội dung: “*tính từ ngày 16.3 gia hạn thỏa thuận đến 16.4 là hết hạn, từ ngày 16.4 tôi Tân sẽ tính lãi chị M 300.000.000 đồng một tháng trong số tiền 35 tỷ đồng cho đến khi ra công chứng mua bán chính thức*”, giấy này bà M có ký nhưng không đọc nội dung và không có bàn bạc thỏa thuận.

Vì thanh toán 8 tỷ tiền cọc qua phương thức chuyển khoản nên ngày 06/5/2021 bà M có ghi giấy tay nhờ ông S xác nhận là bà có mua đất của ông T bà X giá 43 tỷ, đã chuyển cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ.

Ngày 06/5/2021, bà M cùng ông T bà X đến Phòng công chứng H lập hợp đồng số 005534 hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021. Lý do hủy bỏ là để ký thêm hợp đồng giả cách khác, thì phải hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021.

Ngày 06/5/2021, bà M với ông T bà X đến Phòng công chứng số 4 Thành phố M lập Hợp đồng công chứng số 009714 với nội dung: “*Ông T bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S huyện M giá 65 tỷ đồng, đặt cọc 30 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này; hết hạn mà bên mua từ chối giao kết hợp đồng thì mất cọc, bên bán từ chối thực hiện hợp đồng thì trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền tương ứng tiền đặt cọc*”, lý do ký Hợp đồng giả cách lần 2 này, là vì hợp đồng giả cách số 002094 ngày 01/3/2021 đã hết hạn nên Ngân hàng yêu cầu làm lại. Đồng thời, ông T viết một giấy tay ngày 06/5/2021 nội

dung: “Tôi P.M.T có bán miếng đất ở N.T.Đ, tại Phòng công chứng số 4 tổng số tiền bán đất là 65 tỷ đồng. Nay tôi nhận của chị M 30 tỷ đồng, còn nợ lại 35 tỷ đồng sau khi ra sổ và công chứng chị M trả đủ”.

Tháng 10/2021 các thửa đất 23, 24, 97, 98 đã cấp đổi sổ mới thành 06 Giấy chứng nhận mang các thửa 553, 554, 555, 556, 557, 558 đều thuộc tờ bản đồ số 11 xã S. Ông T viết Giấy tay với nội dung: “Vì lý do dịch bệnh, tôi P.M.T tiếp tục cho chị M gia hạn số tiền mua đất còn lại 35 tỷ đồng, thời hạn 60 ngày kể từ ngày 09/12/2021”.

Ngày 15/01/2022, tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M, ông T bà X lập Hợp đồng số 001189 nội dung ủy quyền các thửa đất 555, 556, 557 cho bà M với nội dung, bà M được quản lý và toàn quyền định đoạt về các thửa đất này.

Ngày 09/02/2022, vợ chồng ông T cùng bà M đến Phòng công chứng số 4 Thành phố M làm Hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền. Sau khi soạn hợp đồng xong ký và giao tiền, thì ông T yêu cầu bà M phải trả thêm khoản tiền lãi theo Giấy cam kết viết tay ngày 16/3/2021 tổng cộng là 2,7 tỷ nên bà M không đồng ý, dẫn đến ông T bà X không ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà có mời Văn phòng Thừa phát lại Đ lập Vi bằng về việc ông T, bà X không thực hiện hợp đồng.

Đơn khởi kiện ngày 21/02/2022 bà M yêu cầu: Ông T, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng (ký hợp đồng và bà M trả cho ông T bà X 35 tỷ đồng còn lại, không trả lãi), nếu không thực hiện hợp đồng thì ông T bà X phải trả cho bà 30 tỷ tiền đặt cọc đã nhận.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/7/2022 bà M yêu cầu: Ông T bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng số 009714 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M, cụ thể hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và bà trả cho ông T bà X 35 tỷ đồng còn lại, ông T giao đất và các giấy tờ liên quan về đất cho bà; bà không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông T; nếu ông T bà X không thực hiện hợp đồng thì trả lại cho bà 30 tỷ tiền cọc đã nhận và bồi thường thêm cho bà 30 tỷ. Tổng cộng ông T, bà X có nghĩa vụ thanh toán cho bà M 60 tỷ.

Đơn ngày 18/8/2023 về thay đổi yêu cầu khởi kiện bà M trình bày: Xác định lại số tiền đặt cọc thực tế là 8 tỷ chứ không phải 30 tỷ như các đơn khởi kiện trước đây, nên xin rút một phần yêu cầu buộc trả lại 22 tỷ tiền cọc; bà không yêu cầu ông T bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, mà buộc ông T bà X trả lại 8 tỷ tiền cọc và bồi thường 8 tỷ tiền phạt cọc. Tổng cộng ông T, bà X phải thanh toán cho bà M 16 tỷ.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà M xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên hủy: Giấy đặt cọc viết tay ngày 01/3/2021; Giấy đặt cọc viết tay ngày 16/3/2021 bổ sung cho Giấy đặt cọc ngày 01/3/2021 và giải quyết hậu quả của việc vi phạm hợp đồng: Buộc ông T, bà X phải hoàn trả cho bà M 8 (tám) tỷ đồng tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tiền đặt cọc là 8 (tám) tỷ đồng do ông T, bà X vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Tổng số tiền ông T, bà X phải trả cho bà M là 16.000.000.000đ (mười sáu tỷ đồng).

- Yêu cầu ghi nhận sự thỏa thuận: Hủy Hợp đồng đặt cọc số 009714 do Phòng công chứng số 4 Thành phố M chứng thực ngày 06/5/2021 do giả tạo; hủy Hợp đồng ủy quyền số 001189 do Phòng công chứng số 4 Thành phố M chứng thực ngày 15/01/2022; chấm dứt hiệu lực Giấy xác nhận ngày 06/5/2021 về việc ông T có nhận 30 tỷ tiền cọc; chấm dứt hiệu lực Giấy gia hạn thời hạn 60 ngày ký hợp đồng tính từ ngày 09/12/2021; chấm dứt hiệu lực Giấy viết tay đề ngày 01/3/2021, **Giấy đặt cọc bổ sung giấy nhận cọc ngày 01/3/2021 (viết ngày 16/3/2021); Giấy gia hạn ngày 09/12/2021.**

Ngoài ra, bà không khởi kiện yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

2/ Bị đơn ông T, bà X và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thừa đất số 97 (diện tích 2.125m²), số 98 (diện tích 2.257m², đến năm 2003 tách thửa chuyển 299m² sang đất ở) thuộc tờ bản đồ số 4 xã S được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận vào năm 1995 cho ông T.V.C1; các thửa đất số 23 (diện tích 3.058m², đến năm 2003 thì tách thửa chuyển diện tích 277m² sang làm đất ở), số 24 (diện tích 2.280m²) thuộc tờ bản đồ số 4 xã S được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận vào năm 2001 cho bà P.T.N. Năm 2017, ông T nhận chuyển nhượng 04 thửa đất này và đã hoàn thiện hồ sơ thủ tục cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông T trong Giấy chứng nhận. Bà M có nhu cầu mua đất nên liên lạc gặp ông để xem xét giấy tờ và đất thực địa. Xem xét xong, hai bên bàn bạc thống nhất giá bán, cách thức thanh toán tiền, thuế phí, thời gian đặt cọc, thời gian thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 01/3/2021, ông T với bà M lập Giấy viết tay đặt cọc thỏa thuận nội dung: “*Giá bán 43 tỷ, đặt cọc 8 tỷ bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng, 30 ngày kể từ ngày ký sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ còn lại, phí công chứng và sang tên bên bán chịu, thuế bên nào bên đó chịu*”. Ngày 01/3/2021, bà M chuyển 2,9 tỷ đồng tiền cọc vào tài khoản ông T tại Phòng giao dịch C Ngân hàng VCB chi nhánh B.

Sau khi viết giấy tay đặt cọc ngày 01/3/2021, bà M có nói miệng với ông để thanh toán số tiền 35 tỷ còn lại khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông T bà X phải tạo điều kiện cho bà M vay Ngân hàng chứ bà không đủ tiền. Bà cần làm hợp đồng giả cách (giả tạo ghi giá mua bán và đặt cọc cao hơn thực tế) để

đưa cho Ngân hàng (vì Ngân hàng lúc nào cũng cho vay thấp hơn giá trị tài sản thế chấp) xem xét, trước mức cho vay. Ông T thấy ý kiến của bà M không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của mình, nên ông đồng ý yêu cầu của bà M.

Cùng ngày 01/3/2021, bà M dẫn đến Phòng công chứng H ở huyện M ký Hợp đồng đặt cọc giả tạo số 002094 với nội dung: “*ông T, bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S, huyện M với giá 65 tỷ đồng, đặt cọc 30 tỷ đồng, còn lại 35 tỷ đồng sẽ trả khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn đặt cọc 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này*”. Ngày 02/3/2021, bà M tiếp tục chuyển cho ông T 5,1 tỷ đồng. Qua 2 lần chuyển khoản vào ngày 01 và ngày 02/3/2021, ông T nhận tiền cọc tổng cộng là 8 (tám) tỷ đồng trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng thực tế là 43 tỷ.

Do Hợp đồng đặt cọc số 002094 ghi giá 65 tỷ, nhận cọc 30 tỷ là giả tạo. Nhằm khỏi rắc rối về sau, ngày 02/3/2021 ông T yêu cầu bà M đến Phòng công chứng H lập Hợp đồng số 002097 hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc giả tạo số 002094. Đồng thời, ông T có yêu cầu bà M ký Hợp đồng đặt cọc đúng như thỏa thuận thực tế, nên vừa hủy xong Hợp đồng giả cách số 002094 thì cùng lúc (ngày 02/3/2021) ông T bà X ký Hợp đồng đặt cọc số 002098, nội dung: “*Ông T bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S huyện M với tổng số tiền 43 tỷ, đã đặt cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ, thời hạn đặt cọc là 1 tháng kể từ ngày công chứng, đến hạn nếu bên mua không nhận chuyển nhượng thì mất 8 tỷ tiền cọc, còn bên bán mà không bán thì trả lại 8 tỷ tiền cọc và trả thêm cho bên mua 8 tỷ*”. Như vậy, Hợp đồng số 002098 là đúng thực tế đã thỏa thuận, phù hợp với Giấy đặt cọc viết tay ban đầu lập ngày 01/3/2021.

Do thời hạn sử dụng đất trong 02 Giấy chứng nhận hết hạn. Để đảm bảo đến ngày 02/4/2021 đủ điều kiện ra công chứng ký hợp đồng, ông T làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất và 11/3/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đã gia hạn xong thời hạn sử dụng đất của các thửa 23, 24, 97, 98 đến ngày 28/4/2065 (đã gia hạn thêm 44 năm). Nên đến thời điểm này, đất ông T đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho bà M theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Ông T có nói miệng yêu cầu bà M đi ký hợp đồng trước hạn (không cần chờ đến ngày 01/4/2021 như thỏa thuận tại Giấy đặt cọc viết tay ngày 01/3/2021 hoặc đến ngày 02/4/2021 như nội thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc 002098 ngày 02/3/2021), thì bà M nói miệng với ông là: “*Do 02 Giấy chứng nhận ở trang 4 đã ghi nhiều nội dung, Ngân hàng yêu cầu phải làm thủ tục cấp đổi sổ mới thuận tiện trong việc cho vay*”. Bà nói ông T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận mới nhằm tạo điều kiện cho bà vay Ngân hàng.

Cũng vì tạo điều kiện cho bà M vay tiền nên Tân bà X đồng ý, nhưng ông T sợ thời gian đổi Giấy chứng nhận có thể sẽ kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền sớm được nhận tiền của ông, bà. Ông T nói bà M, nếu đổi sổ sẽ kéo dài việc ký hợp đồng dẫn đến chậm thanh toán 35 tỷ còn lại cho ông, trong khi Giấy tờ quyền sử dụng đất của ông đã đủ điều kiện chuyển nhượng và ông cần ký chuyển nhượng đúng thời hạn đã thỏa thuận trong đặt cọc để ông có tiền lo công việc khác, vì vậy: một là đi ký hợp đồng chuyển nhượng để ông nhận tiền và giao đất, giao giấy tờ là xong hợp đồng; hai là nếu bà M muốn đổi sổ đỏ mới để vay sẽ kéo dài thời gian, thì ông T sẽ tính lãi chậm thanh toán của số tiền 35 tỷ theo mức lãi suất Ngân hàng 0,85%/tháng (tương ứng 10,2%/năm) cho đến khi nào đổi xong sổ sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất tùy ý bà M, và bà M thống nhất yêu cầu tính lãi do bà M chậm thực hiện hợp đồng. Ngày 16/3/2021, bà M viết Giấy đặt cọc bổ sung cho Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021 với nội dung: “Ông T đồng ý đổi sổ mới, sau thời gian ông T đổi xong thì hai bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà M trả toàn bộ số tiền còn lại cho ông T là 35 tỷ đồng qua chuyển khoản. Ông T giao đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên cho bà M. Nếu bên nào vi phạm thì chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên còn lại và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Do giấy đặt cọc bổ sung này bà M viết thiếu nội dung tính lãi đã thỏa thuận, nên cùng lúc (ngày 16.3) ông T ghi thêm một Giấy cam kết với nội dung thỏa thuận bổ sung của hai bên là: “ngày 16.3 ông T đồng ý gia hạn thỏa thuận đến 16.4 là hết hạn, từ ngày 16.4 ông T sẽ tính lãi chị M 300.000.000 đồng/tháng/số tiền 35 tỷ đồng cho đến khi ra công chứng mua bán chính thức” và hai bên cùng ký vào Giấy cam kết này.

Một thời gian sau, bà M yêu cầu ông T tiếp tục ký giúp cho bà một Hợp đồng giả tạo khác, vì lý do Hợp đồng giả tạo số 002094 ngày 01/3/2021 đã hủy bỏ và hết hạn, nên ông T bà X đồng ý. Nhưng để muốn ký hợp đồng giả tạo mới thì phải hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đang có hiệu lực số 002098 ký ngày 02/3/2021 với số tiền bán 43 tỷ, nhận cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ (thực tế hai bên vẫn thực hiện theo thỏa thuận số 002098). Ngày 06/5/2021, bà M cùng ông, bà X đến Phòng công chứng H lập Hợp đồng số 005534 để hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021.

Sau khi hủy xong, thì cùng ngày 06/5/2021 bà M dẫn đến Phòng công chứng số 4 Thành phố M lập Hợp đồng giả tạo công chứng số 009714 với nội dung: “Ông T bà X chuyển nhượng cho bà M các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S, huyện M giá 65 tỷ đồng, đặt cọc 30 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này; hết hạn

mà bên mua từ chối giao kết hợp đồng thì mất cọc, bên bán từ chối thực hiện hợp đồng thì trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền tương ứng tiền đặt cọc”. Đồng thời, bà M nhờ ông T viết không thêm một giấy tay ngày 06/5/2021 với nội dung: *“Tôi P.M.T có bán miếng đất ở N.T.Đ tại Phòng công chứng số 4 tổng số tiền bán đất là 65 tỷ đồng. Nay tôi nhận của chị M 30 tỷ đồng, còn nợ lại 35 tỷ đồng sau khi ra sổ và công chứng chị M trả đủ ”* để bà gửi cho Ngân hàng nhằm tăng sự tin tưởng giá mua bán.

Ngày 14/5/2021, bà M yêu cầu chúng tôi đến tại Phòng công chứng H ký Giấy ủy quyền số 006056 với nội dung ủy quyền cho bà M thực hiện các công việc như: *“Liên hệ UBND xã S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, Cơ quan thuế và các cơ quan liên quan khác, để ký làm thủ tục cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, nộp thuế, lệ phí, xử lý khi thay đổi diện tích, nhận Giấy chứng nhận; thời hạn ủy quyền cho đến khi xong công việc”*, mục đích của Giấy ủy quyền này là để bà M tự đi làm các thủ tục cấp đổi sổ mới cho thuận tiện, thời gian nhanh hay chậm bà tự chịu trách nhiệm.

Tháng 10/2021, các thửa đất 23, 24, 97, 98 của ông T bà X đã được cấp đổi Giấy chứng nhận thành 06 thửa mới gồm: 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ số 11 xã S. Lúc này, ông T nói miệng với bà M ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền gốc và lãi cho ông, thì bà M nói chưa có tiền chờ vay Ngân hàng hoặc chờ có người khác mua lại đất. Ban đầu ông T không đồng ý, vì đất ông T bà X đã đến lần thứ hai đủ điều kiện ký hợp đồng (lần 1 là gia hạn xong vào 11/3/2021; lần 2 là đổi sổ xong tháng 10/2021) và ông cần thanh toán số tiền gốc mua bán còn lại 35 tỷ và lãi do chậm thực hiện hợp đồng (tính từ ngày 16.4.2021 mỗi tháng 300 triệu/35 tỷ), bà M hứa miệng sẽ thực hiện đúng như các giấy cam kết bà đã ký, nhưng để có tiền thì bà phải vay Ngân hàng hoặc tìm người khác để bà bán đất, bà yêu cầu ông T tiếp tục gia hạn cho bà, bà cam kết sẽ sớm thực hiện thanh toán. Ngày 09/12/2021, bà yêu cầu ông T ghi tay vào trang sau cùng Hợp đồng đặt cọc số 009714 ngày 06/5/2021 với nội dung: *“Vì lý do dịch bệnh, tôi P.M.T tiếp tục cho chị M gia hạn số tiền mua đất còn lại 35 tỷ thời hạn 60 ngày kể từ ngày 09/12/2021”* - nghĩa là đến ngày 09/02/2022 sẽ ký hợp đồng và thanh toán cả gốc còn thiếu và lãi chậm thực hiện hợp đồng.

Do đã thỏa thuận thanh toán tiền gốc còn lại 35 tỷ và tiền lãi chậm thực hiện xong. Bà M yêu cầu ông T ký cho bà 01 Hợp đồng ủy quyền để bà trọn quyền xử lý các thửa đất, sau khi xử lý bà sẽ thanh toán đủ 35 tỷ đồng còn lại và tiền lãi.

Trước đề nghị trên của bà M, ông thấy bà M mới thanh toán 8 tỷ/43 tỷ (quá thấp so với giá trị đất), còn 35 tỷ và tiền lãi cũng khoảng 2,5 tỷ nên ông không đồng ý ủy quyền cho bà M toàn quyền định đoạt tất cả 6 thửa đất 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ số 11. Sau khi bàn bạc miệng, thì ông chỉ thống nhất ủy quyền cho bà M toàn quyền định đoạt 3 thửa đất gồm thửa 555, 556, 557 tờ bản đồ số 11 xã S, nên ngày 15/01/2022 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M, hai bên lập Hợp đồng số 001189 ủy quyền các thửa đất 555, 556, 557 cho bà M với các nội dung: *“toàn quyền quản lý, quyết định tất cả các giao dịch cho thuê, nhận tiền thuê, nhận tiền chuyển nhượng, đặt cọc, quyết định giá chuyển nhượng, làm các thủ tục chuyển nhượng; toàn quyền nhận cọc, cho thuê, tặng cho, thuê chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ giao dịch nào; tách thửa, chuyển mục đích, giải quyết tranh chấp; nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; kê khai ký nộp tất cả các khoản thuế, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Được quyền ủy quyền lại cho bên thứ 3 thực hiện các công việc nêu trên; thời hạn ủy quyền cho bà M là 20 năm”*.

Ngày 09/02/2022, hai bên đến Phòng công chứng số 4 Thành phố M (địa chỉ phường 4 quận B) ký hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền. Khi đến vợ chồng ông thấy bà M cùng một số người đi cùng bà M đã có mặt trước sẵn ở Phòng công chứng. Sau khi soạn hợp đồng xong, yêu cầu ký để giao tiền, thì ông thấy bà M đem theo rất ít tiền mặt, ông có nói bà M phải thanh toán đủ 35 tỷ tiền mua đất còn thiếu và 2.700.000.000 đồng tiền lãi (300.000.000 đồng x 9 tháng), lúc này bà M không đồng ý thanh toán lãi với lý do giữa vợ chồng ông và bà mua bán đất, chứ không vay mượn nên ông không có quyền yêu cầu bà trả lãi. Ông T nói với bà M tiền lãi này là do bà chậm thực hiện hợp đồng, hai bên có ký Giấy cam kết vào ngày 16.3 nội dung: *“sẽ tính lãi số tiền 35 tỷ kể từ ngày 16.4 cho đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, mỗi tháng là 300 triệu”*. Bà M nói rằng Giấy cam kết thỏa thuận tính lãi bà ký nhưng bà không đọc nội dung, không đúng ý chí của bà, bà không đồng ý theo yêu cầu của ông. Vì vậy, ông T bà X và bà M không ký hợp đồng chuyển nhượng. Và lúc này, những người có mặt đi cùng với bà M từ lúc sáng đến giới thiệu là người của văn phòng Thừa phát lại Đ tiến hành lập Vi Bằng lý do ông T bà X không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, làm căn cứ để bà M khởi kiện đến Tòa.

Việc khởi kiện trong gia đoạn đầu bà M trình bày giá bán 65 tỷ, ông đã nhận tiền cọc 30 tỷ là hoàn toàn không đúng, đây chỉ là những giấy tờ giả tạo để bà M đưa Ngân hàng, chứ thực tế ông bà chỉ bán giá 43 tỷ và đã nhận cọc 8 tỷ. Do đó:

Ngày 05/3/2022, ông T bà X có đơn phản tố yêu cầu Tòa giải quyết: Buộc bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 23, 24, 97, 98. Cụ thể ông yêu cầu Tòa buộc bà M vào ngày 30/3/2022 ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán 35 tỷ và tiền lãi 3.000.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 10 tháng) cho ông bà theo Giấy thỏa thuận ngày 16/3/2021; trường hợp bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm và chịu mất tiền cọc 8 tỷ, vợ chồng ông được quyền sử hữu số tiền cọc 8 tỷ.

Tòa mời làm việc nhiều lần, nhưng bà M không đồng ý yêu cầu của ông, nên ngày 16/6/2022 ông T bà X có đơn phản tố bổ sung yêu cầu Tòa giải quyết: Buộc bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 23, 24, 97, 98. Cụ thể, yêu cầu Tòa buộc bà M vào ngày 05/7/2022 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán 35 tỷ và tiền lãi 4.200.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 14 tháng) cho ông bà theo Giấy thỏa thuận tính lãi ngày 16/3/2021; trường hợp bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chịu mất tiền cọc 8 tỷ và vợ chồng ông được quyền sử hữu số tiền cọc 8 tỷ; đề nghị tuyên Hợp đồng đặt cọc giả tạo số 009714 do Phòng công chứng số 4 Thành phố M ký ngày 06/5/2021 vô hiệu do giả tạo.

Qua các lần làm việc tại Tòa, bà M đồng ý ký hợp đồng nhưng với điều kiện sau khi Bản án xét xử có hiệu lực pháp luật, trong thời hạn 3 tháng bà sẽ thanh toán 35 tỷ cho ông T bà X, nhưng ông T phải hỗ trợ cho bà vay Ngân hàng và bà không đồng ý thanh toán lãi do chậm thực hiện hợp đồng. Ông T, bà X thấy bà M cố tình viện lý do không muốn thực hiện hợp đồng với nhiều lý do vô lý.

Vì vậy ngày 13/6/2024 ông T bà X xin rút một phần yêu cầu phản tố: Không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất và không yêu cầu thanh toán tiền lãi; Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M về trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc; yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng đặt cọc số 009714 do Phòng công chứng số 4 Thành phố M ký ngày 06/5/2021 vô hiệu do giả tạo; tuyên hủy các Giấy đặt cọc viết tay ngày 01/3/2021, Giấy viết tay ngày 06/5/2021. Do bà M vi phạm hợp đồng nên chịu mất 8 tỷ tiền đặt cọc và ông T, bà X được sở hữu 8 tỷ tiền cọc.

Ngoài ra ông, bà không yêu cầu giải quyết gì khác.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 Thành phố M trình bày: Việc chứng nhận giao dịch dân sự theo yêu cầu của bà M, ông T, bà X là đúng thẩm quyền và nội dung, các bên cố ý lập hợp đồng giả cách số

009714 ngày 06/5/2021 Phòng công chứng không thể biết được, đề nghị Tòa giải quyết theo luật định.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/2024/DS-ST ngày 09/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố M tuyên xử:**

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.T.T.M về: Buộc ông P.M.T, bà V.T.X phải trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc là 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng).

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.M.T, bà V.T.X đối với yêu cầu:

- Buộc bà T.T.T.M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 23, 24, 97, 98 đều thuộc tờ bản đồ số 4 xã S, huyện M, Thành phố M theo đúng thỏa thuận của các bên vào ngày 06/5/2021. Theo đó, đề nghị vào ngày 30/3/2022 bà T.T.T.M cùng ông P.M.T, bà V.T.X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 35.000.000.000 đồng.

- Buộc bà T.T.T.M thanh toán số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong Giấy cam kết viết tay được xác lập giữa ông P.M.T với bà T.T.T.M phải trả là 3.000.000.000 đồng. Số tiền này được tính từ ngày 16/4/2021 đến ngày ra công chứng tạm tính là ngày 30/3/2022.

3/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc:

- Hủy Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021, Giấy nhận cọc viết tay ngày 16/3/2021 bổ sung cho Giấy nhận cọc ngày 01/3/2021, Giấy viết tay ngày 06/5/2021, Giấy thỏa thuận viết tay ngày 09/12/2021.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 001189 ngày 15/01/2022, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M.

- Hủy Giấy cam kết viết tay đề ngày 16/3 (không ghi năm) ký giữa bà T.T.T.M và ông P.M.T về nội dung tính lãi 300.000.000 đồng/tháng/35 tỷ.

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc số 009714 ngày 06/5/2021, quyền số 05/2021TP/CC - SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 4 Thành phố M chứng thực vô hiệu do giả tạo.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.T.T.M: Buộc ông P.M.T, bà V.T.X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc đã nhận 8.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 8.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 16.000.000.000đ (mười sáu tỷ đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.M.T, bà V.T.X về việc buộc bà T.T.T.M phải chịu mất số tiền đặt cọc là 8.000.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Ông P.M.T và bà V.T.X có quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc là 8.000.000.000 đồng.

6/ Về án phí: Ông P.M.T, bà V.T.X phải chịu 124.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0015319 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố M. Ông T, bà X còn phải nộp thêm 66.000.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà T.T.T.M toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.350.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0038812 ngày 23/02/2022; 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0015366 ngày 22/11/2022; 1.200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042546 ký hiệu BLTU/23P ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị và thi hành án.

* Ngày 16/10/2024 ông P.M.T, bà V.T.X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/2024/DSST ngày 09/10/2024, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, vì án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ, xác định sai quan hệ pháp luật nên sai thẩm quyền Tòa án nơi thụ lý giải quyết.

Ngày 04/4/2025, ông T bà X có đơn kháng cáo bổ sung cho rằng án sơ thẩm xác định nguyên nhân không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bị đơn, dẫn đến việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Vì quá trình kéo dài việc thực hiện hợp đồng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại là theo yêu cầu của nguyên đơn, dẫn đến giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận tính lãi khi chậm thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Việc nguyên đơn không chịu thanh toán tiền lãi khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà T.T.T.M về buộc ông T, bà X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc đã nhận là 8.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt

cọc là 8.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 16.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T, bà X về buộc bà T.T.T.M phải chịu mất số tiền đặt cọc 8.000.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận đặt cọc, và ông T bà X có quyền được sở hữu số tiền cọc 8.000.000.000 đồng đã nhận từ bà M.

Tại phiên tòa, ông T bà X giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bà M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu cho rằng:* Do 02 Giấy chứng nhận cấp năm 1995 và năm 2001 của ông T có ghi “khi cập nhật biến động thì phải đo đạc lại diện tích”, nên bà M yêu cầu ông T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận mới, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền. Vì vậy, không thể phát sinh vấn đề chịu tiền lãi, ngày 16/3/2021 các bên lập Giấy thỏa thuận tính lãi là thỏa thuận trái pháp luật. Vậy nên, ngày 09/02/2022 khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T, bà X yêu cầu bà M trả lãi là sai, dẫn đến không ký hợp đồng là lỗi của bị đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến:* Theo thỏa thuận đặt cọc thì chậm nhất là ngày 02/4/2021 các bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại. Đến ngày 11/3/2021 (gia hạn xong) đất ông T bà X đủ điều kiện ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do muốn thuận tiện trong việc vay Ngân hàng, nên bà M yêu cầu ông T bà X làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận sẽ kéo dài thời gian ký hợp đồng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại, nên hai bên thỏa thuận đổi sổ (kéo dài) thì phải tính lãi, vì đây là bù đắp thiệt hại khi chậm nhận 35 tỷ đồng tiền chuyển nhượng đất còn lại. Việc thỏa thuận này phù hợp với diễn biến trong quá trình chuyển nhượng đất, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, ngày 09/02/2022 khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bà M không đồng ý thanh toán tiền lãi là vi phạm thỏa thuận, dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là lỗi của bà M. Theo thỏa thuận đặt cọc, bên mua có lỗi thì phải mất cọc, bên bán có lỗi thì trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Vậy nên, yêu cầu kháng cáo của ông T, bà X là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố M phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; đơn kháng cáo của

bị đơn làm trong hạn luật định là hợp lệ.

+ Về nội dung: Theo Giấy đặt cọc viết tay ngày 01/3/2021, Hợp đồng đặt cọc công chứng số 002098 ngày 02/3/2021, thì hạn cuối là đến ngày 02/4/2021 các bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền 35 tỷ đồng còn lại. Theo hồ sơ thể hiện, thì đến ngày 02/4/2021 đất ông T bà X đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo qui định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Nhưng vì khi mua đất để thanh toán số tiền 35 tỷ đồng còn lại, thì bà M sẽ vay Ngân hàng. Vì vậy, ngày 11/3/2021 hai Giấy chứng nhận ông T đã gia hạn thời hạn sử dụng đất xong, nhưng vì muốn thuận tiện vay Ngân hàng, nên bà M muốn cấp đổi Giấy mới và khi kéo dài thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận từ ngày 16.4.2021 bà M sẽ chịu tiền lãi chậm thực hiện hợp đồng trên số tiền 35 tỷ đồng còn lại với số tiền 300.000.000 đồng/tháng. Vì vậy, ngày 09/02/2022 hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T bà X yêu cầu bà M thanh toán 35 tỷ đồng còn lại, và thanh toán tiền lãi chậm thực hiện hợp đồng 2.700.000.000 đồng (300.000.000đ x 9 tháng), bà M không đồng ý tính lãi dẫn đến hai bên không thực hiện hợp đồng là lỗi thuộc về bà M. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nếu bên mua không thực hiện hợp đồng thì phải mất 8 tỷ tiền cọc, còn nếu bên bán mà không bán thì phải trả lại 8 tỷ tiền cọc và thanh toán một khoản tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 8 tỷ. Việc vi phạm thỏa thuận là lỗi của bà M, nhưng án sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, không chấp nhận yêu cầu của ông T bà X là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông T bà X. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông T bà X, nên sửa một phần Bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông P.M.T, bà V.T.X làm trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt: Ông Cường, bà X, luật sư Luyên có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên là đúng luật định.

[2]. Về nội dung giải quyết: Trong quá trình khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn nhiều lần thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố. Cụ thể:

[2.1]. Về rút yêu cầu khởi kiện:

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc ông P.M.T, bà V.T.X phải trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc là 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng).

+ Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố: Buộc bà T.T.T.M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 23, 24, 97, 98 đều thuộc tờ bản đồ số 4 (cấp đổi thành các thửa 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ số 11), xã S huyện M, thành phố M theo đúng thỏa thuận của các bên vào ngày 06/5/2021. Theo đó, đề nghị vào ngày 30/3/2022 bà T.T.T.M cùng ông P.M.T, bà V.T.X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 35.000.000.000 đồng; Buộc bà T.T.T.M thanh toán số tiền lãi phát sinh 3.000.000.000 đồng do chậm thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận trong Giấy cam kết viết tay được xác lập giữa ông P.M.T với bà T.T.T.M ngày 16/3/2021.

Xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật, nên án sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần khởi kiện đã rút là đúng qui định pháp luật.

[2.2]. Về ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn: Hủy Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021, Giấy viết tay ngày 16/3/2021 bổ sung cho Giấy nhận cọc ngày 01/3/2021, Giấy viết tay ngày 06/5/2021, Giấy viết tay ngày 09/12/2021 về thỏa thuận gia hạn thời gia thực hiện hợp đồng; hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001189 ngày 15/01/2022, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M; hủy Giấy cam kết thanh toán lãi viết tay đề ngày 16/3; Tuyên Hợp đồng đặt cọc số 009714 ngày 06/5/2021, quyền số 05/2021TP/CC - SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 4 Thành phố M chứng thực vô hiệu do giả tạo.

Việc thỏa thuận giữa nguyên, bị đơn là tự nguyện, không trái pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người có liên quan là Phòng công chứng số 4 Thành phố M nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.3]. Nguyên đơn, bị đơn chỉ tranh chấp về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, nếu không thì xử lý hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận thanh toán lãi do chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ vào các tài liệu là Giấy đặt cọc viết tay

ngày 01/3/2021 giữa ông T và bà M với nội dung ông T chuyển nhượng cho bà M 04 thửa đất 23, 24, 97, 98 giá 43 tỷ, đặt cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chính thức; Hợp đồng đặt cọc số 002097 ngày 01/3/2021 với nội dung ông T bà X chuyển nhượng cho bà M 04 thửa đất 23, 24, 97, 98 trị giá 65 tỷ, đặt cọc 30 tỷ, còn 35 tỷ sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chính thức; Hợp đồng số 002097 ngày 02/3/2021 hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 002094 ngày 01/3/2021; Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021 với nội dung ông T chuyển nhượng cho bà M 04 thửa đất 23, 24, 97, 98 giá 43 tỷ, đặt cọc 8 tỷ, còn 35 tỷ sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chính thức; Giấy viết tay ngày 16/3/2021 bổ sung cho Giấy đặt cọc ngày 01/3/2021 với nội dung ông T bà X đồng ý đổi sổ mới, khi có sổ mới sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; Giấy cam kết ngày 16/3/2021 về việc bà M thanh toán tiền lãi hàng tháng từ ngày 16.4 cho đến khi ký hợp đồng; Giấy ủy quyền ngày 14/5/2021 về việc ông T bà X ủy quyền cho bà M thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy đề ngày 09/12/2021 về việc ông T gia hạn cho bà M thời hạn thanh toán số tiền 35 tỷ đồng; Hợp đồng ủy quyền số 001189 ngày 15/01/2022 giữa ông T bà X ủy quyền cho bà M trọn quyền định đoạt các thửa đất 555, 556, 557 (được cấp đổi từ thửa 23, 24) có nội dung thể hiện:

Ông T bà X có các thửa đất 23, 24, 97, 98 thuộc tờ bản đồ số 4 xã S được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận vào các năm 1995, 2001 (đất này ông T nhận chuyển nhượng năm 2017). Ngày 01/3/2021, bà M cùng với ông T lập Giấy đặt cọc viết tay nội dung chuyển nhượng 04 thửa đất giá 43 tỷ, đặt cọc 8 tỷ, hẹn 30 ngày sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ còn lại.

Ngày 01/3/2021, tại Phòng công chứng H ở huyện M, bà M và ông T bà X ký hợp đồng giả tạo số 0020294 với nội dung: *“giá bán 65.000.000.000 đồng, bà M đặt cọc 30.000.000.000 đồng, còn 35.000.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông T thừa nhận việc ký hợp đồng giả tạo số 002094 nâng khống số tiền mua bán, tiền đặt cọc là để bà M vay Ngân hàng. Vì Hợp đồng số 002094 là giả tạo nên ngày 02/3/2021, ông T bà X cùng bà M ký Hợp đồng số 002097 về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc giả tạo số 002094. Đồng thời, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021 với nội dung *“..., giá chuyển nhượng là 43.000.000.000 đồng, bà M đặt cọc 8.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 1 tháng kể từ ngày công chứng, số tiền còn lại 35.000.000.000 đồng sẽ thanh toán ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức đối với các thửa đất nêu trên”*. Do Giấy chứng nhận đã hết thời hạn sử dụng đất, để đủ điều kiện ký

hợp đồng ông T làm thủ tục gia hạn và ngày 11/3/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đã gia hạn thời hạn sử dụng đến 28/4/2065 (thêm 44 năm).

Theo Giấy đặt cọc viết tay ngày 01/3/2021 thỏa thuận đến ngày 01/4/2021 là hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại; còn theo Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021 thỏa thuận đến ngày 02/4/2021 hai bên ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại, nếu không đến công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại là vi phạm hợp đồng đặt cọc, hậu quả bên mua không ký thì mất 8 tỷ tiền đặt cọc, bên bán không bán thì trả 8 tỷ tiền cọc và bồi thường phạt cọc thêm 8 tỷ thành 16 tỷ.

Vậy, nếu các bên thực hiện đúng thỏa thuận về thời hạn thì ngày 01/4/2021 hoặc ngày 02/4/2021 các bên ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, và đến thời điểm này quyền sử dụng đất của ông T bà X đủ điều kiện chuyển nhượng theo qui định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, thời điểm này Ngân hàng chưa cho bà M vay vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T trang 4 cập nhật biến động rất nhiều, cần đổi sổ mới sẽ thuận tiện việc vay. Sau khi hai bên bàn bạc, ngày 16/3/2021 bà M với ông T viết Giấy thỏa thuận bổ sung cho Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021 với nội dung: *“Ông T đồng ý đổi sổ mới, sau thời gian ông T đổi xong thì hai bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà M trả toàn bộ số tiền còn lại cho ông T là 35 tỷ đồng qua chuyển khoản. Ông T giao đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên cho bà M. Nếu bên nào vi phạm thì chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên còn lại và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Cùng ngày 16.3 (không ghi năm nhưng hai bên thống nhất 2021) hai bên lập thêm Giấy cam kết nội dung: *“ngày 16.3 ông T đồng ý gia hạn thỏa thuận đến 16.4 là hết hạn, từ ngày 16.4 ông T sẽ tính lãi chị Mai 300.000.000 đồng/tháng/số tiền 35 tỷ đồng cho đến khi ra công chứng mua bán chính thức”*. Như vậy, hai bên thống nhất làm thủ tục đổi sổ, khi có sổ mới sẽ ký hợp đồng và thanh toán 35 tỷ đồng còn lại, đồng thời vì đổi sổ sẽ chậm thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên hai bên thỏa thuận từ ngày 16.4.2021 đến khi ký hợp đồng công chứng mỗi tháng bà M thanh toán lãi chậm thực hiện hợp đồng cho ông T là 300.000.000 đồng/tháng/35 tỷ (tương ứng mức lãi suất 0,85%/tháng).

Đồng thời hợp đồng giải tạo số 002094 ngày 01/3/2021 đã bị hủy bỏ bởi Hợp đồng số 002097 ngày 20/3/2021. Để tiến hành ký một hợp đồng giải tạo mới, ngày 06/5/2021 bà M cùng ông T bà X ký hợp đồng số 005534 hủy bỏ

Hợp đồng đặt cọc số 002098 ngày 02/3/2021. Và bà M yêu cầu ông T bà X ký hợp đồng giải tạo số 009714 với nội dung chuyển nhượng 04 thửa đất 23, 24, 97, 98 giá 65 tỷ đồng, đã đặt cọc 30 tỷ đồng, còn 35 tỷ đồng sẽ thanh toán trong hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông T thừa nhận, việc ký hợp đồng giả tạo lần 2 nâng khống tiền mua bán và đặt cọc là nhằm tạo điều kiện cho bà M vay Ngân hàng, chứ ông T không hưởng lợi gì trong các hợp đồng giả tạo này.

Để sớm hoàn thành thủ tục đổi sổ, ngày 14/5/2021 ông T bà X lập Giấy ủy quyền công chứng số 006056 cho bà M đại diện làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận.

Xét việc thỏa thuận trả lãi, do nguyên đơn kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng dẫn đến chậm thanh toán cho bị đơn, theo mức tiền lãi 300.000.000 đồng/tháng/35 tỷ. Đây là giao dịch dân sự phù hợp phù hợp các Điều 116, 117, 118 Bộ Luật dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Mức lãi 300.000.000 đồng/tháng/trên số tiền còn chưa thanh toán 35 tỷ là tương đương lãi suất 0,85%/tháng (tương ứng 10,2%/năm) mức lãi thỏa thuận này phù hợp Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015 (chưa vượt quá 20%/năm).

Đến tháng 10/2021, các thửa đất 23, 24 (cấp đổi thành thửa 555, 556, 557), thửa 97, 98 (cấp đổi thành thửa 553, 554, 558) và 2 hai bên có thể ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán gốc, lãi theo thỏa thuận. Nhưng hai bên thỏa thuận kéo dài thời gian thanh toán, nên ngày 09/12/2021 ông T viết Giấy tay nội dung: “*Tôi P.M.T tiếp tục cho chị Mai gia hạn số tiền mua đất còn lại 35.000.000.000đ (ba lăm tỷ) thời hạn 60 ngày kể từ ngày 09/12/2021*”. Theo ông T, bà M trình bày do lúc này chưa đủ tiền thanh toán nên gia hạn thêm 60 ngày, đến ngày 09/2/2022 sẽ ký hợp đồng và thanh toán.

Nhằm tạo điều kiện cho bà M có nguồn tiền thanh toán, ngày 15/01/2022 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M, ông T bà X ký Hợp đồng số 001189 ủy quyền các thửa đất 555, 556, 557 cho bà M với các nội dung: “*toàn quyền quyết định chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, nhận cọc, cho thuê, tặng cho, thuê chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ giao dịch nào; làm các thủ tục chuyển nhượng; tách thửa, chuyển mục đích, giải quyết tranh chấp; nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; kê khai ký nộp tất cả các khoản thuế, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Được quyền ủy quyền lại cho bên thứ 3 thực hiện các công việc nêu trên, thời hạn ủy quyền là 20 năm*”. Ngày 09/02/2022, hai bên đến Phòng công chứng số 4 Thành phố M ký hợp đồng, sau khi soạn xong, ông T bà X yêu cầu bà M thanh toán 35 tỷ đồng tiền mua đất còn lại và tiền lãi 2,7 tỷ (300.000.000 đồng x 9 tháng) lúc này bà M không đồng ý,

vì cho rằng văn bản thỏa thuận lãi bà ký nhưng không đọc, việc thỏa thuận tính lãi chậm thực hiện hợp đồng là trái pháp luật, dẫn đến không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy, việc bà M không đồng ý thanh toán tiền lãi là vi phạm thỏa thuận, lỗi trong trường hợp này thuộc về bà M, không phải lỗi ông T bà X, vì ngày 16.3.2021 hai bên có thỏa thuận thanh toán lãi chậm thực hiện hợp đồng. Và theo thỏa thuận đặt cọc “*nếu bên mua vi phạm không nhận chuyển nhượng thì mất cọc, bên bán vi phạm dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì trả lại cọc 8 tỷ và phạt cọc 8 tỷ*”. Do đó, bà M phải mất tiền cọc trong trường hợp này và số tiền cọc 8 tỷ thuộc quyền sở hữu của ông T, bà X.

Án sơ thẩm xác định việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi ông T, bà X là trái với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định pháp luật đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích, nhận định nêu trên. Nên cần phải sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P.M.T, bà V.T.X.

[3]. Nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với nhận định, phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Nội dung đề nghị của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với tranh tụng tại phiên tòa, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án: Do nội dung kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Và án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

- Bà T.T.T.M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 16.000.000.000đ (mười sáu tỷ đồng) không được chấp nhận là 124.000.000.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông P.M.T, bà V.T.X 58.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0015319 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông P.M.T, bà V.T.X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/2024/DS – ST ngày 09/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố M. Cụ thể:

1/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.M.T, bà V.T.X: Bà T.T.T.M phải chịu mất số tiền đặt cọc là 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) đã giao cho ông T, do bà M vi phạm thỏa thuận đặt cọc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P.M.T, bà V.T.X được quyền sở hữu 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) tiền đặt cọc do bà T.T.T.M đã giao cho ông T nhận.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T.T.T.M về: Buộc ông P.M.T, bà V.T.X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc đã nhận 8.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 8.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 16.000.000.000đ (mười sáu tỷ đồng).

3/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.T.T.M về: Buộc ông P.M.T, bà V.T.X phải trả cho bà T.T.T.M số tiền đặt cọc là 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng).

4/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.M.T, bà V.T.X về:

- Buộc bà T.T.T.M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 23, 24, 97, 97 đều thuộc tờ bản đồ số 4 (nay là các thửa 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ số 11) xã S, huyện M, thành phố M theo đúng thỏa thuận của các bên vào ngày 06/5/2021. Theo đó, ông T đề nghị vào ngày 30/3/2022 bà T.T.T.M cùng ông P.M.T, bà V.T.X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 35.000.000.000 đồng.

- Buộc bà T.T.T.M thanh toán số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận trong Giấy cam kết viết tay được xác lập giữa ông P.M.T với bà T.T.T.M phải trả là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng). Số tiền này được tính từ ngày 16/4/2021 đến ngày ra công chứng tạm tính là ngày 30/3/2022 (tính tròn 10 tháng).

5/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về:

- Hủy Giấy nhận cọc viết tay ngày 01/3/2021 giữa ông P.M.T với bà T.T.T.M, Giấy viết tay ngày 16/3/2021 bổ sung cho Giấy nhận cọc ngày 01/3/2021, Giấy viết tay ngày 06/5/2021, Giấy thỏa thuận viết tay ngày 09/12/2021.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001189 ngày 15/01/2022, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 4 Thành phố M.

- Hủy Giấy cam kết viết tay đề ngày 16/3 (không ghi năm) giữa bà T.T.T.M và ông P.M.T về nội dung tính lãi 300.000.000 đồng/tháng/35 tỷ tính từ ngày 16.4.2021 đến khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng/chứng thực.

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc số 009714 ngày 06/5/2021, quyền số 05/2021TP/CC - SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 4 Thành phố M chứng thực vô hiệu do giả tạo.

6/ Về án phí:

- Bà T.T.T.M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 124.000.000.000đ (một trăm hai mươi bốn đồng) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp 70.350.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0038812 ngày 23/02/2022; 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0015366 ngày 22/11/2022; 1.200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042546 ký hiệu BLTU/23P ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M được khấu trừ vào số tiền án phí bà M phải chịu. Sau khi khấu trừ số tiền, mà còn dư thì hoàn trả cho bà T.T.T.M.

- Hoàn trả cho ông P.M.T, bà V.T.X 58.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0015319 ngày 16/11/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai ký hiệu BLTU/24P số 0047112 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố M.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Hùng