

Bản án số: 1066/2020/DS-PT

Ngày: 03 – 12 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài  
sản

**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:* Bà Trịnh Thị Ánh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thức – 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 Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03/12/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020, về: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5345/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 19186/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Trần Hoài A**, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 434 đường VT, Phường AB, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông **Trịnh Xuân B**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Chiến C, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Số 27 hẻm C1, đường CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 11/8/2020 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh, số 005371, Quyền số 08), (có mặt).

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

1/ Bà Đinh Hoàng Thái D, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 54 VT, Phường SA, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty Cổ phần Đ;

Địa chỉ: Số 54 VT, Phường SA, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Hoàng Thái D - Giám đốc (vắng mặt);

3/ Bà Lê Thị Thanh E, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 436/71B/12 đường BT Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

4/ Ông Trịnh Văn G, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 Hẻm C1, đường CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 207 NC, Phường GH, quận VT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn G và bà Trịnh Thị H: Bà Bùi Thị Minh K, sinh năm 1994; Thường trú: PC, phường NP, thành phố BN, tỉnh Ninh Bình; Địa chỉ liên lạc: Số 44/11 Đường số 12, phường TT, quận TK (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 03/8/2020 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh, số 005110, Quyền số 08), (có mặt).

6/ Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 Hẻm C1, đường CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);

8/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

1/ Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt);

2/ Bà Lý Thị Tuyết P, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 606/216, đường BT, Phường MB, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Hoài A (có ông Vũ Văn S đại diện) trình bày:*

Trong quá trình làm ăn, bà và ông Trịnh Xuân B quen biết nhau. Ngày 01/3/2008 ông B có vay của bà số tiền 23.000.000.000 đồng, ngày 01/5/2008 ông B vay thêm 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 24.000.000.000 đồng, không có thời hạn vay, không ghi lãi suất nhưng hai bên có thỏa thuận lãi suất là 0.3%/ngày. ông B hứa trong vài ngày sẽ trả cho bà cả vốn và lãi. Ngày 01/6/2010 bà gửi thông báo cho ông B yêu cầu hoàn trả tiền vốn và lãi nhưng cho đến nay ông B vẫn chưa thực hiện. Tại tòa, bà yêu cầu ông B trả số tiền vốn 24.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ lúc vay đến thời điểm xét xử theo lãi suất ngân hàng nhà nước.

Để đảm bảo thi hành khoản nợ trên, bà có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ ông Trịnh Xuân B đối với căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X và căn nhà số 27 hẻm C1 CH, Phường AD, Quận BE. Sau khi bà A thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo quy định, Tòa án đã ra quyết định khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 “Phong tỏa phần tài sản của người có nghĩa vụ ông Trịnh Xuân B được chia sau khi thi hành xong bản án phúc thẩm số 347/2010/HNPT ngày 31/3/2010” là căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010 “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là ông Trịnh Xuân B đối với tài sản là căn nhà số 27 hẻm C1 đường CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh”. bà A yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

Đối với lời khai của ông B, cho rằng đã chuyển nợ cho bà Đinh Hoàng Thái D, bà A không thừa nhận. Bà không thừa nhận việc hai chứng từ ông B khai bà nhận hàng 02 bộ bàn ghế và tiền lãi  $\frac{1}{2}$  từ dự án Nam Hoa do Công ty Đ trả 3.500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn G: Căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X và căn nhà 285/10A/12 CT Phường MH, Quận X là hai căn nhà khác nhau. Giao dịch mua bán chỉ là hình thức tâu tán tài sản, đề nghị Tòa án làm rõ hành vi theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân Quận X vẫn duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà 374 SA để đảm bảo yêu cầu thi hành án về tài sản cho bà khi án có hiệu lực thi hành.

*2/ Bị đơn ông Trịnh Xuân B (có ông Trần Nhật V đại diện) trình bày tại bản khai ngày 15/9/2010 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:*

Quá trình làm ăn, ông B có quen bà A và bà D (Giám đốc Công ty Đ). Ngày 01/3/2008 ông B ký giấy nợ vay của bà A số tiền 23.000.000.000 đồng, ngày 01/5/2008 vay thêm 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 24.000.000.000 đồng, lãi suất vay 0.3%/ngày, vay không thời hạn. ông B đã giao số tiền 24.000.000.000 đồng cho bà D - Giám đốc Công ty Cổ phần Đ. Thời gian sau đó, bà D đã ký giấy nợ cho bà A với lãi suất 15%/tháng, trong đó ông B được hưởng 6% tiền lãi chênh lệch. Trong quá trình vay, bà D không thực hiện đúng cam kết nên ông B có đơn tố cáo bà D tại cơ quan điều tra Bộ Công an về hành vi lừa đảo. Ngoài ra ông B và bà A có đầu tư vốn vào dự án Nam Hoa của Công ty Đ với giá trị 1% dự án, tương đương số tiền 07 tỷ đồng, chia đều cho 02 người có phiếu thu tiền do bà A đứng tên. ông B đã đưa cho bà A tiền lãi tổng cộng là 5.143.500.000 đồng, em bà A có lấy 1 đồng hồ Rolex trị giá 250.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền mặt. Tổng cộng ông B đã giao cho bà A số tiền là 5.543.500.000 đồng.

Toàn bộ số tiền nợ trên là việc làm ăn riêng của ông B, vợ ông B là bà Lê Thị Thanh E đã ly hôn với ông từ năm 2010 nên không biết cũng như không liên quan đến việc làm ăn của ông. ông B yêu cầu: Tính toán lại số tiền lãi theo

quy định của pháp luật để căn trừ số tiền lãi bà A đã nhận là 5.543.500.000 đồng và căn trừ số tiền dự án Nam Hoa là 3.500.000.000 đồng.

Ngày 15/9/2010 ông B có đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký trong giấy vay tiền do bà A cung cấp vì thời gian vay đã lâu, có nhiều chứng từ ông không nhớ cụ thể. Tòa án đã có Quyết định số 05/2011 ngày 14/2/2011 trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ viết và chữ ký trong giấy vay tiền ngày 01/3/2008 với tài liệu so sánh là đơn yêu cầu giám định do chính ông B viết. Theo kết luận giám định số 339/KLGD-TT ngày 5/5/2011 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết là do một người viết ra, chữ ký đứng tên Trịnh Xuân B có một số đặc điểm giống với chữ ký đứng tên Trịnh Xuân B dùng làm mẫu so sánh nhưng do số lượng mẫu so sánh quá ít nên chưa đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký.

### ***3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Đinh Hoàng Thái D (bà D đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ) trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập tham gia hòa giải, bà D có đến Tòa làm việc, nhận thông báo thụ lý vụ án, hẹn sẽ đến Tòa cung cấp lời khai nhưng sau đó không đến Tòa cung cấp lời khai, đồng thời vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử.

3.2. Bà Lê Thị Thanh E trình bày: Bà và ông B đã ly hôn năm 2009, về tài sản và nợ chung đã được phân chia xong, không còn liên quan với nhau, bà cam kết không tranh chấp việc mua bán nhà 374 SA, Phường MH Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trịnh Văn G. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.3. Ông Trịnh Văn G có đơn yêu cầu độc lập, có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 374 SA) có nguồn gốc hình thành từ căn nhà số 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 285/10A/12 CT) thuộc chủ quyền của ông Nguyễn Văn O và bà Lý Thị Tuyết P. Căn nhà số 285/10A/12 CT bị giải tỏa nên ông O và bà P được Ủy ban nhân dân Quận X cấp nền đất tái định cư ký hiệu Lô 7 vào năm 1999.

Khi ông B mua nền đất B7 (nay là nhà 374 SA), do đất chưa có chủ quyền nên ông B với ông O, bà P thỏa thuận ký bán bằng giấy tay vào năm 2000. Năm 2001, bà E và ông B đã xây dựng nhà trên đất; năm 2003 ông B và bà E được Ủy ban nhân dân Quận X cấp sổ nhà 374 SA.

Khi bán nhà số 374 SA cho ông G, vì nhà chưa có giấy chủ quyền nên ngày 09/9/2010 ông O, bà P ủy quyền cho bà E, ông B được “...*bán ... toàn bộ căn nhà 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh*”. Ngày 10/9/2010, ông O và bà P bán toàn bộ căn nhà 374 SA cho ông B và bà E nhưng thỏa thuận sử dụng giấy chủ quyền của căn nhà 285/10A/12 CT đã bị giải tỏa để ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng KV (thực chất là mua bán căn nhà số 374 SA). Tại nội dung bản án số 202/2012/DS-PT ngày 15/3/2012

của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có xác định: “*Hợp đồng mua bán nhà lập giữa ông Nguyễn Văn O, bà Lý Thị Tuyết P (chủ cũ) ủy quyền cho ông Trịnh Xuân B và bà Lê Thị Thanh E (Theo bản án số 347/2010/HNPT- ngày 31/3/2010 đã có hiệu lực pháp luật) bán căn nhà trên cho ông Trịnh Văn G, hợp đồng mua nhà được Văn phòng công chứng KV chứng thực vào ngày 10/9/2010, việc mua bán này là hợp pháp... Như vậy căn nhà đang bị kê biên trong vụ án thuộc quyền sở hữu của ông G kể từ ngày 10/9/2010*”. Việc Tòa án nhân dân Quận X ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ –BPKCTT ngày 6/10/2010 làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông G. Vì vậy, ông G đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán nhà và công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông G đối với căn nhà 374 SA; hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ –BPKCTT ngày 06/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị N trình bày tại bản khai ngày 20/02/2019 như sau: Bà là người thuê nhà 374 SA của ông Trịnh Văn G, sau đó bà cho ông Nguyễn Văn M thuê lại để kinh doanh khách sạn. Bà không liên quan đến tranh chấp nhà và có đơn xin vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn M trình bày tại khai ngày 19/02/2019 như sau: Ông là người thuê lại nhà 374 SA từ bà Nguyễn Thị N để kinh doanh khách sạn, nhưng ông nhờ bà Lê Thị Thu Xương đứng giấy phép kinh doanh.

3.6. Ông Nguyễn Bá L trình bày tại bản khai ngày 22/02/2019 như sau: Ông là người thuê nhà số 27 hẻm C1 đường CH, Phường AD, Quận BE của bà Trịnh Thị H. Ông không liên quan đến vụ án, ông xin xét xử vắng mặt.

3.7. Bà Trịnh Thị H có đơn yêu cầu độc lập ngày 20/12/2017, đề nghị Tòa giải quyết: Buộc ông B và A trả lại giá trị tài sản do bà đầu tư xây dựng trên đất địa chỉ số 27 hẻm C1 CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/02/2019, bà Trịnh Thị H rút đơn yêu cầu độc lập.

3.8. Bà Hoàng Thị Y (vợ ông Trịnh Văn G) có bản khai ngày 20/12/2017 trình bày: Tiền mua căn nhà 374 SA Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông G, bà không liên quan, yêu cầu không đưa bà vào tham gia tố tụng. Bà không khiếu nại, khởi kiện về sau.

3.9. Văn phòng Công chứng KV có ý kiến tại công văn số 02/CV-VPCC ngày 08/01/2014 như sau: Sau khi kiểm tra tình trạng pháp lý căn nhà, năng lực hành vi các bên, kiểm tra tình hình ngăn chặn của Sở Tư pháp, Văn phòng công chứng KV chứng đúng quy định pháp luật. Công chứng viên chứng thực là Phùng Ngọc HH không phải là Nguyễn Hữu HS.

**4/ Người làm chứng:** Ông Nguyễn Văn O và bà Lý Thị Tuyết P trình bày tại bản khai ngày 14/3/2019 như sau: Ông, bà là chủ sở hữu căn nhà số 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 1999 căn nhà này bị giải tỏa nên ông bà được Ủy ban nhân dân Quận X cấp nền đất tái định cư ký hiệu lô B7.

Đến tháng 9 năm 2000, ông bà bán lô đất này cho vợ chồng ông Trần Đức DD và bà Đinh Thị DG với giá 150 lượng vàng SJC, nhưng ông DD bà

DG chỉ trả được 135 lượng vàng SJC. Đến tháng 7/2001, ông DD, bà DG nói đã bán lại lô đất trên bằng giấy tay cho ông Trịnh Xuân B và bà Lê Thị Thanh E, nên đề nghị ông bà chuyển thẳng tên cho người mua là ông B, bà E.

Sau khi nhận mua lô đất này, ông B bà E đã xây dựng nhà trên đất. Do xây dựng vượt quá chiều cao nên không hợp thức hóa căn nhà trên lô đất B7 được. Năm 2003, Ủy ban nhân dân Quận X có quyết định cấp số nhà là 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến khi ông B, bà E bán nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông G, vì không có giấy tờ pháp lý nên không thể ký Hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng được. Do đó, ông B, bà E đề nghị vợ chồng ông, bà sử dụng pháp lý của căn nhà 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây để ký ủy quyền cho ông B, bà E được đại diện bán căn nhà 374 SA. Ông, bà được biết, hiện ông Trịnh Văn G là người đang quản lý, sử dụng căn nhà 374 SA. Ông bà cam kết không khiếu nại hay tranh chấp gì về việc mua bán này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 28/4/2020, Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Hoài A.

Ông Trịnh Xuân B có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Hoài A số tiền vốn và lãi là 45.420.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Thi hành kể từ khi bản án có hiệu lực thi hành, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn G.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà số công chứng: 006838; quyền số 03TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2010 – Văn Phòng Công chứng KV thực hiện công chứng, có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X cho đến khi ông B thi hành xong khoản tiền nêu trên hoặc có quyết định khác thay thế của cơ quan có thẩm quyền.

Hủy bỏ các quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2010/QĐ-BPBD ngày 17/9/2010 và số 12/2010/QĐ-BPBD ngày 13/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X.

Bà Trần Hoài A được nhận lại toàn bộ số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) theo các giấy xác nhận phong tỏa ngày các ngày 20/9/2010, ngày 14/10/2010 số tài khoản 101224854000078, tên tài khoản Trần Hoài A tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị H về việc yêu cầu ông Trịnh Xuân B trả lại cho bà toàn bộ giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ 27 hẻm C1 đường

CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Xuân B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 153.720.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Trần Hoài A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 68.193.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 026290 ngày 14/7/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Trịnh Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0040325 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Trịnh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0040326 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 11/5/2020 (bưu gửi ghi ngày 12/5/2020), nguyên đơn bà Trần Hoài A nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09 ngày 06/10/2010 và số 10 ngày 14/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; việc mua bán nhà giữa ông Trịnh Xuân B và ông Trịnh Văn G là nhằm tẩu tán tài sản nên đề nghị xem xét lại.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn G không rút yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp bổ sung các tài liệu, chứng cứ.

- Tại phiên tòa ngày 14/10/2020, bà Trần Hoài A (nguyên đơn) trình bày yêu cầu kháng cáo như sau: Tại đơn kháng cáo, tôi yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên hai Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010 (nhà đất số 27 hẻm C1 đường CH, Phường AD, Quận BE) và số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 (nhà đất số 374 SA, Phường MH, Quận X) cùng của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bản án sơ thẩm đã giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010, nên tôi xin rút yêu cầu

kháng cáo liên quan đến quyết định này. Tôi không đồng ý nội dung hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của bản án sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên quyết định này; đồng thời xem xét lại hợp đồng mua bán nhà 374 SA giữa ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E với ông Trịnh Văn G, vì việc mua bán này là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa ngày 03/12/2020, bà Trần Hoài A trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như tôi đã trình bày tại phiên tòa ngày 14/10/2020; ngoài ra, tôi yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông B, bà E với ông G. Căn cứ kháng cáo là việc tôi cho ông Trịnh Xuân B vay nợ là có thật, Tòa án đã hai lần xét xử và đã kê biên căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X để đảm bảo cho việc thi hành án, nhưng bị đơn đã bán tài sản này cho ông Trịnh Văn G để tẩu tán tài sản, không trả nợ cho tôi. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông B và ông G là không đúng quy định, vì hai bên ra công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, không phải mua bán nhà 374 SA; trong khi nhà 285/10A/12 CT đã bị giải tỏa; nhà 374 SA xây dựng không có giấy phép, chưa có chủ quyền nhà. Theo bản án ly hôn giữa ông B và bà Lê Thị Thanh E, thì căn nhà số 374 SA và nhà số 27 hẻm C1 CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông B, nhưng ông B cố tình bán nhà 374 SA để trốn tránh việc trả nợ cho tôi. Tôi cũng có sơ suất là cho vay nhiều tiền mà không có tài sản thế chấp, nhưng do bạn bè tin tưởng nhau và đã làm ăn chung rất nhiều lần nên tôi chủ quan.

- Bị đơn ông Trịnh Xuân B ủy quyền cho ông Trịnh Chiến C đại diện trình bày: Bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Việc chuyển số nợ 24.000.000.000 đồng từ bị đơn sang bà Đinh Hoàng Thái D – giám đốc Công ty Cổ phần Đ như bị đơn trình bày tại cấp sơ thẩm, bị đơn sẽ tự giải quyết với bà D, nếu không thỏa thuận được bị đơn sẽ khởi kiện trong một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Các nội dung mà bị đơn đã trình bày tại cấp sơ thẩm như việc bị đơn và bà Trần Hoài A có đầu tư vốn vào dự án Nam Hoa của Công ty Đ, việc bị đơn đã trả tiền lãi cho nguyên đơn, việc em bà Trần Hoài A lấy của bị đơn 01 đồng hồ Rolex trị giá 250.000.000 đồng, vv... nay bị đơn không yêu cầu giải quyết. Bị đơn chấp nhận trả nợ cho nguyên đơn như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn G và bà Trịnh Thị H cùng ủy quyền cho bà Bùi Thị Minh K đại diện trình bày: ông G và bà H không kháng cáo bản án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Hoài A.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành



đúng pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Hoài A nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Hoài A xác định chỉ kháng cáo yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X về việc phong tỏa tài sản của ông Trịnh Xuân B được chia sau khi thi hành bản án phúc thẩm số 347/2010HNPT ngày 31/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; xem xét lại việc mua bán căn nhà này, vì việc ông B bán nhà cho ông G là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Tuy nhiên, trước khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010, thì nhà đất số 374 SA đã được ông B và bà E bán cho ông Trịnh Văn G. Chứng cứ và lời khai của hai bên đương sự xác định đã thực hiện xong hợp đồng, ông G đã giao nhận đủ tiền mua nhà và nhận nhà cho thuê kinh doanh khách sạn. Do nhà, đất này thời điểm đó chưa có giấy tờ pháp lý nên hai bên thống nhất sử dụng giấy tờ căn nhà 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng tại cơ quan công chứng. Mặt khác, bản án dân sự phúc thẩm số 202/2012/DS-PT ngày 15/3/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định nhà đất số 374 SA là tài sản ông B và bà E đã bán cho ông G, việc mua bán hợp lệ. Nhà đất này đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông G, nên bản án sơ thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 là đúng quy định. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông B, bà E với ông G, nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà 374 SA giữa ông B, bà E với ông G nhưng yêu cầu này của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện và kháng cáo ban đầu, nên không xem xét. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Ngày 28/4/2020, Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST. Ngày 12/5/2020, nguyên đơn bà Trần Hoài A nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Hoài A không còn ủy quyền cho ông Vũ Văn S đại diện mà tự mình tham gia tố tụng; bị đơn ông Trịnh Xuân B ủy quyền cho ông Trịnh Chiến C đại diện; ông Trịnh Văn G và bà Trịnh Thị H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng ủy quyền cho bà Bùi Thị Minh K đại diện. Các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thanh E, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt; bà

Đinh Hoàng Thái D và Công ty Cổ phần Đ (do bà Đinh Hoàng Thái D đại diện theo pháp luật) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn O và bà Lý Thị Tuyết P đã có bản tự khai nộp cho Tòa án, đồng thời có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Việc nguyên đơn rút một phần kháng cáo và bổ sung yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Hoài A rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 289 và Khoản 3 Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo mà nguyên đơn đã rút.

Bà Trần Hoài A bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E với ông Trịnh Văn G. Xét, yêu cầu này của bà Trần Hoài A phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, vượt quá phạm vi khởi kiện và kháng cáo ban đầu, nên căn cứ Điều 244 và Khoản 3 Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Hoài A.

[3.1] Đối với yêu cầu của bà Trần Hoài A về việc: Không đồng ý nội dung hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 của bản án sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên quyết định này của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 139 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực thi hành ngay và không bị kháng cáo, kháng nghị.

Tại Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định việc tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án của Tòa án, thì: *“Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật tố tụng dân sự”*.

Theo các quy định nói trên, thì đương sự không có quyền kháng cáo đối với nội dung tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án sơ thẩm. Vì vậy, việc bà Trần Hoài A kháng cáo đối với nội dung tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 trong bản án sơ thẩm không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 270 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Hoài A không yêu cầu áp dụng, thay đổi hay hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời mà chỉ yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; nhưng quyết định này đã bị hủy bỏ và việc hủy

bỏ đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, căn cứ các quy định của pháp luật như đã viện dẫn nói trên và Khoản 2 Điều 112 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm khi hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời không ban hành quyết định riêng mà tuyên trong bản án và cho đương sự quyền kháng cáo đối với nội dung này của bản án sơ thẩm là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Hoài A về việc xem xét lại việc mua bán căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E với ông Trịnh Văn G, vì việc mua bán là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Xét, nhà đất số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 374 SA) có nguồn gốc như sau: Diện tích đất của căn nhà này trước đây là nền đất số B7 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn O và bà Lý Thị Tuyết P do được bồi thường từ việc giải tỏa nhà, đất số 285/10A/12 CT, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 285/10A/12 CT) theo Quyết định số 6861/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/12/1999 của Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản thỏa thuận số 46-P12/BB.TT ngày 29/11/1999. Ngày 11/9/2000, ông O và bà P lập “Hợp đồng mua bán nền nhà tái định cư để xây dựng” để chuyển nhượng (giấy tay) nền đất B7 cho ông Trịnh Xuân B và bà Lê Thị Thanh E. Hai bên đương sự xác định đã thực hiện xong việc giao đất, giao tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà E tiến hành xây dựng nhà. Do xây dựng sai nội dung thỏa thuận quy hoạch số 5441/KTST-ĐB1 của Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố ký ngày 12/5/2000, nên ông Trịnh Xuân B bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 23/4/2001 của Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/10/2003, Ủy ban nhân dân Quận X có quyết định số 18907/QĐ-UB, đổi số B7 sang số nhà 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2010, ông Trịnh Xuân B và bà Lê Thị Thanh E ly hôn. Tại bản án Hôn nhân phúc thẩm số 347/2010/HN-PT ngày 31/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Giao căn nhà 374 SA cho Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi. Số tiền phát mãi căn nhà này được chia đều cho ông B và bà E sau khi trừ 06 lượng vàng phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn O, bà Lý Thị Tuyết P và các chi phí cho việc phát mãi.

Ngày 06/9/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, ông Trịnh Xuân B và bà Lê Thị Thanh E đã lập văn bản thỏa thuận với nhau về việc thi hành án, theo đó bà E giao quyền sở hữu nhà, đất số 374 SA cho ông B. Theo biên bản xác minh ngày 21/9/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, thì ông B đã thi hành xong các khoản phải thi hành theo thỏa thuận giữa ông và bà E. Như vậy, sau khi thi hành xong các khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 06/9/2010 với bà E, ông B được trọn quyền sở hữu nhà, đất số 374 SA.

Ngày 09/9/2010, tại Văn phòng công chứng KV, ông O và bà P lập hợp

đồng ủy quyền cho ông B, bà E được quản lý, sử dụng, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục xin phép, sửa chữa, xây dựng, trước bạ xây dựng, hoàn công, .....bán, tặng cho căn nhà tọa lạc tại số nhà 285/10A/12 CT. Ngày 10/9/2010, ông B và bà E (đại diện ông O và bà P) ký hợp đồng mua bán nhà với ông Trịnh Văn G (số 00683, Quyền số 03 lập tại Văn phòng công chứng KV) để bán căn nhà số 285/10A/12 CT cho ông G với giá 2.000.000.000 đồng. Các bên đương sự cùng xác nhận, thời điểm đó do nhà 374 SA chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên đã sử dụng giấy chứng nhận của căn nhà 285/10A/12 CT đã bị giải tỏa của ông O, bà P để ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng KV. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhà đất và nhận tiền.

Xét, Hợp đồng mua bán nhà số 00683, Quyền số 03 lập tại Văn phòng công chứng KV ngày 10/9/2010 được lập bằng văn bản, có công chứng nhưng đối tượng mua bán trong hợp đồng không phải là căn nhà 374 SA. Tuy nhiên, ông O, bà P, ông B, bà E và ông Trịnh Văn G không tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà này và cùng xác định thực chất đối tượng của hợp đồng là nhà 374 SA, không phải nhà 285/10A/12 Cách Mạng Tháng 8 vì nhà này đã bị giải tỏa; hai bên đã thực hiện xong thủ tục giao nhận nhà, đất và tiền mua nhà. Lời khai nhận này của các đương sự phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời khai của người làm chứng, cụ thể:

- Tại biên bản bàn giao mặt bằng giải tỏa ngày 29/11/1999 (bút lục 342) giữa ông Nguyễn Văn O và đại diện cơ quan ban ngành Quận X, theo đó ông O đã bàn giao toàn bộ nhà đất số 285/10A/12 CT đã tháo dỡ, chỉ còn lại tường gạch giao lại cho cơ quan có thẩm quyền;

- Công văn số 329 ngày 03/9/2014 của Ủy ban nhân dân Phường MH, Quận X (bút lục 373) có nội dung: Nhà 285/10A/12 Cách Mạng Tháng 8 do ông Nguyễn Văn O và bà P là chủ sở hữu. Năm 1999, căn nhà này bị giải tỏa, thu hồi để đầu tư xây dựng đường Cao Thắng (nội dài) theo Quyết định số 6861/QĐ-UB ngày 21/12/1999 của Ủy ban nhân dân Quận X. Ngày 11/9/2000, ông O được Ủy ban nhân dân Quận X đền bù 01 lô đất B7 mặt tiền đường Cao Thắng (nội dài). Trong thời gian này ông O đã bán lại cho ông Trịnh Xuân B theo hợp đồng mua bán nền nhà tái định cư. Đến tháng 4 năm 2001, ông B xây dựng nhà ở trên nền đất B7 và được đổi số mới là 374 SA;

- Ông Nguyễn Văn O và bà Lý Thị Tuyết P cùng có lời khai rằng: Ông bà là chủ sở hữu nhà 285/10A/12 CT. Năm 1999, nhà bị giải tỏa nên được Ủy ban nhân dân Quận X cấp nền đất tái định cư ký hiệu lô B7. Tháng 9 năm 2000, ông bà bán lô đất này cho ông Trần Đức Thiệp, bà Đinh Thị Tuyết với giá 150 lượng vàng SJC. ông DD, bà DG trả được 135 lượng thì tháng 7 năm 2001 bán lại giấy tay cho ông B, bà E và đề nghị ông bà chuyển thẳng tên cho người mua là ông B, bà E. Sau khi mua, ông B và bà E xây dựng nhà, do xây dựng vượt quá chiều cao nên ko hợp thức hóa căn nhà trên lô đất B7 được; nhà này năm 2003 đã có quyết định cấp số 374 SA. Sau đó, ông B và bà E bán nhà này cho ông G. Do không có giấy tờ nhà nên không ký công chứng được. ông B và bà E đề nghị ông bà sử dụng giấy tờ pháp lý nhà 285/10A/12 CT để ký hợp đồng ủy quyền

cho ông B, bà E được đại diện bán nhà này. Ông bà được biết, hiện nay ông G đang quản lý sử dụng nhà 374 SA. Ông bà cam kết không khiếu nại, tranh chấp;

- Hợp đồng thuê nhà ngày 09/10/2012 giữa ông Trịnh Văn G và ông Nguyễn Tuấn Anh, nội dung ông G cho ông Tuấn Anh thuê toàn bộ nhà 374 SA để kinh doanh, thời hạn 08 năm;

- Văn bản của Công an Phường MH, Quận X trả lời xác minh của Tòa án nhân dân Quận X, nội dung: Nhà 374 SA hiện đang hoạt động kinh doanh khách sạn Bình Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số: 41J8019043 đăng ký ngày 21/12/2015 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp, người đại diện là bà Lê Thị Thu Xương;

- Văn bản của ông Nguyễn Tuấn Anh xác nhận người đứng tên giấy phép là bà Lê Thị Thu Xương, nhưng thực tế ông thuê nhà 374 SA của ông G để kinh doanh khách sạn (bút lục 584);

- Bản tự khai ngày 14/10/2020 của bà Lê Thị Thu Xương, xác định bà đứng tên giấy phép kinh doanh khách sạn Bình Minh tại địa chỉ 374 SA (nổi dài), Phường MH, Quận X, nhưng bà chỉ là người đứng tên giùm cho ông Nguyễn Tuấn Anh. Ông Tuấn Anh thuê nhà của ông G để kinh doanh khách sạn Bình Minh. Hiện nay ông Tuấn Anh và ông G đã chấm dứt hợp đồng thuê, ông G đã cho người khác thuê lại nhà, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà, đất nói trên, bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án nên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng;

- Hợp đồng thuê nhà ngày 09/8/2017 giữa ông Trịnh Văn G và bà Nguyễn Thị N, nội dung ông G cho bà N thuê toàn bộ nhà 374 SA để kinh doanh, thời hạn 10 năm, giá thuê trong 5 năm đầu là 20.000.000 đồng/tháng và những năm còn lại là 25.000.000 đồng/tháng; bà N được cho thuê lại. Bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Văn M thuê lại căn nhà này theo hợp đồng cùng ngày 09/8/2017, thời hạn 10 năm, giá thuê trong 5 năm đầu là 44.000.000 đồng/tháng và những năm còn lại là 48.000.000 đồng/tháng;

Như vậy, trên thực tế sau khi mua nhà ngày 10/9/2010, ông Trịnh Văn G đã nhận nhà 374 SA để ở và cho thuê từ đó đến nay. Tòa án nhân dân Quận X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010, nội dung: *“Phong tỏa tài sản của ông Trịnh Xuân B được chia sau khi thi hành bản án phúc thẩm số 347/2010HNPT ngày 31/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà số 374 SA, Phường MH, Quận X”*; nhưng thời điểm này ông B, bà E đã thỏa thuận và thực hiện xong việc thi hành bản án số 347/2010/HNPT ngày 31/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông B được trọn quyền sở hữu nhà đất này và đã bán cho ông G ngày 10/9/2010. Do nhà, đất đã bán cho ông Trịnh Văn G trước khi có quyết định 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010, việc mua bán đã hoàn thành; hơn nữa nguyên đơn bà Trần Hoài A yêu cầu kê biên căn nhà 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng quyết định số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 lại phong tỏa tài sản, nên cấp sơ thẩm đã hủy bỏ quyết định này.

Từ những phân tích nói trên cho thấy, nguyên đơn bà Trần Hoài A cho rằng việc mua bán nhà giữa ông B, bà E với ông G là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Tại thời điểm ông B, bà E bán nhà đất này cho ông G cũng chưa có bản án, quyết định có hiệu lực nào của Tòa án xác định ông B phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà A. Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Hoài A cũng không yêu cầu Tòa án hủy hay tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán căn nhà 374 SA giữa ông B, bà E với ông G.

Tuy nhiên, giữa ông O, bà P, ông B, bà E và ông Trịnh Văn G không tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà 374 SA và cùng xác định đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà số công chứng: 006838; quyền số 03TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2010 lập tại Văn Phòng công chứng KV không phải là nhà đất số 285/10A/12 CT như ghi trong hợp đồng, mà thực chất là nhà đất số 374 SA. Ông Trịnh Văn G có đơn yêu cầu độc lập xin công nhận việc mua bán nhà, đất số 374 SA giữa ông và ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E; công nhận nhà đất này thuộc quyền sở hữu của ông do hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, nhận nhà trên thực tế. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn G, nhưng trong phần quyết định lại công nhận Hợp đồng mua bán nhà số công chứng: 006838; quyền số 03TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2010 lập tại Văn phòng công chứng KV, trong khi đối tượng của hợp đồng này là căn nhà 285/10A/12 CT đã bị giải tỏa, là giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự, không đảm bảo cho việc thi hành án. Ngoài nguyên đơn thì các đương sự còn lại không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng việc mua bán căn nhà này có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo của bà Trần Hoài A. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận việc mua bán nhà đất số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E với ông Trịnh Văn G, là có hiệu lực. Ông Trịnh Văn G được quyền sở hữu nhà đất này.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân các cấp không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

### [3] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Hoài A, ông Trịnh Văn G, bà Trịnh Thị H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trịnh Xuân B phải nộp án phí tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn 45.420.000.000 đồng, án phí là 153.420.000 đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của ông G được Tòa án chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Trần Hoài A không phải nộp. Hoàn trả cho bà Trần Hoài A số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Hoài A, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Hoài A là có căn cứ, nên chấp

nhận; đối với đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận như phân tích nói trên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 139, Khoản 2 Điều 112, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, Điều 244, Khoản 1 Điều 273, điểm c Khoản 1 Điều 289, Khoản 3 Điều 298, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 122, 450, 474, 477 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, Khoản 2 Điều 29 của 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Hoài A về việc yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Hoài A. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Hoài A.

Buộc ông Trịnh Xuân B có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Hoài A số tiền vốn và lãi là 45.420.000.000 (bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

Thi hành kể từ khi bản án có hiệu lực, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn G.

Công nhận việc mua bán nhà đất số 374 SA, Phường MH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trịnh Xuân B, bà Lê Thị Thanh E với ông Trịnh Văn G, là có hiệu lực. Ông Trịnh Văn G được quyền sở hữu nhà, đất này.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2010/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi ông B thi hành xong khoản tiền nêu trên hoặc có quyết định khác thay thế của cơ quan có thẩm quyền.

Hủy bỏ các quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2010/QĐ-BPBD ngày 17/9/2010 và số 12/2010/QĐ-BPBD ngày 13/10/2010 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Hoài A được nhận lại toàn bộ số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng theo giấy xác nhận phong tỏa các ngày 20/9/2010, ngày 14/10/2010 số tài khoản 101224854000078, tên tài khoản Trần Hoài A tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị H về việc yêu cầu ông Trịnh Xuân B trả lại cho bà toàn bộ giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ 27 hẻm C1 đường CH, Phường AD, Quận BE, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Xuân B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 153.720.000 (một trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Hoài A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 68.193.000 (sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 026290 ngày 14/7/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Trịnh Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0040325 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Trịnh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.000.000 (bốn mươi ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0040326 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Hoài A không phải nộp. Hoàn trả cho bà Trần Hoài A số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0014707 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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



***Nơi nhận:***

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận X, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Thị Ánh**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
CÁC THẨM PHÁN                      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**