

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 32/2021/DS-PT

Ngày 12-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 12-3-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2020/TLPT-DS ngày 16-11-2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 01-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2020/QĐ-PT ngày 25-12-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐ-PT ngày 20-01-2021 và số 21/2021/QĐ-PT ngày 29-01-2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2021/TB-TA ngày 22-02-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Y, sinh năm 1971 (*vắng mặt*),

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu,

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Ông Nguyễn Thái G, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Số 42 đường A, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu – là người đại diện theo ủy quyền tại Giấy ủy quyền ngày 11-12-2019 (*có mặt*).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần K,

Địa chỉ trụ sở chính: Số 750 C, phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình C – Giám đốc (*vắng mặt*).

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

1. Ông Lý Tam H, sinh năm 1965 (*có mặt*),
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (*vắng mặt - có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt*),
Ông H, bà N cùng địa chỉ 86-88 đường A, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
3. Ông Phan Trọng T, sinh năm 1963,
Địa chỉ: Tổ 2, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (*có mặt*).
4. Ông Vũ Đình C, sinh năm 1958
Địa chỉ: Số 750 C, phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (*vắng mặt*).
5. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1978
Địa chỉ: Ấp S, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (*vắng mặt*).
6. Ông Phạm Công Q, sinh năm 1983
Địa chỉ: Khu phố 5, đường E, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (*vắng mặt*).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thái G – Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lê Thị Y và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái G trình bày:

Ngày 30-7-2004, Công ty TNHH K (nay là Công ty Cổ phần K-viết tắt là Công ty K) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (viết tắt là thửa đất số 11), với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà Y đã thanh toán cho Công ty K tổng số tiền 1.492.000.000đ. Số tiền này được thanh toán thành nhiều đợt, cụ thể như sau:

Ngày 17-8-2004, thanh toán 500.000.000đ qua ủy nhiệm chi;

Những lần sau hai bên trừ nợ của Công ty với bà Y, cụ thể: Ngày 30-9-2007, trừ 100.000.000đ; ngày 30-10-2008, trừ 122.560.00đ; ngày 31-12-2007, trừ 70.000.000đ; ngày 13-01-2008, trừ 500.000.000đ; ngày 04-02-2008, trừ 200.000.000đ. Các lần giao tiền, ông T là chồng bà Y giao cho bà Phạm Thị M là kế toán của Công ty K.

Bà Y đã thanh toán cho Công ty K đầy đủ số tiền và Công ty K đã giao đất cho bà Y quản lý ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.

Sau khi Công ty K nhận bàn giao đất, do thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng V nên các bên chưa thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Năm 2009 đất được giải chấp và Công ty K đã hoàn tất việc đăng ký thủ tục biến động, sang tên vào ngày 05-8-2009. Bà Y nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà nhưng Công ty K không thực hiện.

Hiện nay, thửa đất trên Công ty K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N. Theo bà Y thì Công ty K chỉ thế chấp thửa đất này để vay tiền của ông H, bà N vì trên thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, không có việc giao đất và giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế rất nhiều lần.

Nay, bà Lê Thị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty K phải tiếp tục thực hiện “Hợp đồng mua bán” ngày 30-7-2004, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11 cho bà Lê Thị Y và ông Phan Trọng T.

- Trong trường hợp “Hợp đồng mua bán” đề ngày 30-7-2004 nêu trên bị tuyên vô hiệu thì bà Y yêu cầu Công ty K phải bồi thường cho bà Y toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo giá của Hội đồng định giá là 12.870.000.000đ.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012 giữa Công ty K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N là hợp đồng vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Vũ Đình C và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N.

Bị đơn là Công ty K trình bày:

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty - ông Vũ Đình C trình bày:

Công ty K có hứa chuyển nhượng cho bà Y 01 thửa đất mà Công ty trúng đấu giá. Ngày 30-7-2004, hai bên có lập Hợp đồng mua bán, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ. Bà Y đã ký ủy nhiệm chi cho Công ty K số tiền 500.000.000đ.

Theo Giấy ghi “Số liệu trả nợ anh C” mà phía bà Y cung cấp thì ngoài số tiền 500.000.000đ mà bà Y đã ủy nhiệm chi cho Công ty K để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì số tiền còn lại là 992.000.000đ chỉ là tiền ông C mượn cho cá nhân, không liên quan gì đến Công ty K.

Thửa đất mà Công ty K hứa chuyển nhượng cho bà Y hiện nay Công ty K đang thế chấp cho ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N để vay số tiền 3.000.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty K - ông Nguyễn Văn U trình bày:

Công ty K không sang nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Lê Thị Y. Ngày 30-7-2004, Công ty K chưa được giao đất và chưa làm thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định của pháp luật. Do đó, Công ty K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y. Công ty K yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng mua bán ngày 30-7-2004 giữa Công ty K và bà Lê Thị Y là vô hiệu.

Hiện nay Công ty K đang thế chấp quyền sử dụng đất này cho ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N để vay số tiền 1.000.000.000đ. Nay, Công ty K yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012, giữa Công ty K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lý Tam H trình bày:

Ông và vợ là bà N có nhận chuyển nhượng của Công ty K quyền sử dụng đất 419,1m² thửa số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (viết tắt là thửa đất số 11), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng L xác nhận ngày 03-5-2012. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 24-5-2000; Giá nhận chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Ông, bà đã giao đủ tiền cho Công ty K nhưng Công ty K đã 02 lần xuất hóa đơn cho ông, bà đều không đúng nên ông, bà không làm thủ tục đăng bộ được.

Công ty K và bà Lê Thị Y cho rằng Công ty K đã mua đấu giá lô đất này với số tiền là 1.926.029.756đ, còn giá chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà so với thực tế là thấp hơn rất nhiều. Thực tế ở Hợp đồng mua bán của Công ty K với bà Y cũng chỉ 1.500.000.000đ, cũng thấp hơn giá Công ty trúng đấu giá. Vào thời điểm Công ty K chuyển nhượng cho vợ chồng ông thì Công ty cần vốn để kinh doanh. Hơn nữa khi Công ty K mua đấu giá thửa đất này đã mua cao hơn rất nhiều so với thực tế. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa Công ty K và vợ chồng ông là hoàn toàn tự nguyện, có cả Biên bản Hợp Hội đồng quản trị Công ty giao cho ông C đại diện Công ty thực hiện.

Bà Y cho rằng bà Y đã được giao đất sử dụng nên nếu thực sự nhận chuyển nhượng thì ông H phải ký hợp đồng trực tiếp với bà Y. Theo ông, người được cấp quyền sử dụng đất lúc đó là Công ty K, không phải bà Y, giữa ông H với ông C-giám đốc Công ty K có quen biết, Công ty không cho ông H biết có bán đất cho bà Y, nên khi ông C nói đất đang cho bà Y thuê và đưa cho ông hợp đồng thuê đất có chữ ký của bà Y thì ông không có ý kiến.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của Công ty K, nhiều lần ông liên lạc với ông K để yêu cầu xuất hóa đơn cho vợ chồng ông đi làm thủ tục đăng bộ nhưng không được. Vì chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông chưa đặt vấn đề đòi lại đất đang cho thuê.

Về Hợp đồng mua bán ký ngày 30-7-2004 giữa Công ty K và bà Lê Thị Y là không hợp lệ vì ngày 05-8-2009 Công ty K mới được sang tên mà chuyển nhượng đất cho bà Y trước đó là vi phạm quy định của pháp luật. Đồng thời, bà Y cho rằng đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty K là không đúng vì ngay tiêu đề chứng cứ cũng ghi là “Số liệu trả nợ anh C”, theo đó số tiền trả chỉ có 1.492.000.000đ cũng không khớp với số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất là 1.500.000.000đ.

Công ty K và bà Y cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012 giữa Công ty K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N là hợp đồng giả tạo để yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này là không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu này.

Nay ông Lý Tam H và vợ là bà Nguyễn Thị N yêu cầu:

- Được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012 giữa Công ty K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N; Công nhận thửa đất số 11, diện tích 419,1m² (trong đó có 170 m² đất ở; 249,1m² đất nông ngH) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 24-5-2000 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông;

- Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên vô hiệu thì Công ty K phải bồi thường cho vợ chồng ông giá trị quyền sử dụng đất theo Hội đồng định giá là 12.870.000.000đ;

- Yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng mua bán đề ngày 30-7-2004 giữa Công ty K và bà Lê Thị Y là hợp đồng vô hiệu;

- Hiện nay ông Phạm Công Q là người đang ở trên đất nên yêu cầu ông Q phải giao thửa đất số 11 cho vợ chồng ông. Ông tự nguyện trả cho ông Q giá trị công trình nhà xưởng xây dựng trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 53.474.000đ để được sở hữu các tài sản này.

2. Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Lý Tam H, bà nhất trí hoàn toàn với lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông H.

3. Ông Phan Trọng T trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị Y. Tài sản hiện đang tranh chấp là tài sản chung của ông và bà Y. Ông xác nhận là vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất nêu trên của Công ty K và đã giao cho Công ty K số tiền 1.492.000.000đ. Công ty K cũng đã giao đất cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

4. Bà Phạm Thị M trình bày: Bà M xác nhận việc có nhận tiền của ông T để giao cho ông C. Tổng số tiền đã nhận là 1.492.000.000đ và giao lại cho ông C đầy đủ.

5. Ông Vũ Đình C: Ông C không đồng ý làm bản tự khai cũng không đồng ý cho Tòa lập biên bản ghi lời khai. Tại phiên hòa giải ngày 19-6-2020 ông có mặt và trình bày như đã nêu ở phần trình bày của người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

6. Ông Phạm Công Q trình bày: Ông Q là người thuê đất của bà Y từ năm 2015, giá thuê lúc đầu là 3.000.000đ, sau là 6.000.000đ/01 tháng. Nhà xưởng trên đất là do ông xây cất, trị giá khoảng 300.000.000đ. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y thì ông không có ý kiến gì. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà N thì ông yêu cầu ông H, bà N hỗ trợ cho ông số tiền 200.000.000đ. Ông Phạm Công Q có Đơn yêu cầu độc lập, Tòa cũng đã ra Thông báo yêu cầu ông Q nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình nhưng quá thời hạn luật định, ông Q không nộp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 01-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Y về việc yêu cầu Công ty K phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 30-7-2004 với bà Lê Thị Y và ông Phan Trọng T: Hợp đồng mua bán ngày 30-7-2004 giữa bà Y và Công ty K vô hiệu; Buộc Công ty K phải hoàn trả cho bà Y 500.000.000đ;

- Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của bà Lê Thị Y đối với Công ty K : Buộc Công ty K phải bồi thường cho bà Lê Thị Y 1.894.785.500đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Y về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012 giữa Công ty K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N đối với Công ty K : Ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-

5-2012 với Công ty K; được quyền sử dụng, định đoạt thửa đất nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 24-5-2000; được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, phải chịu tất cả các chi phí, tiền thuế liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Buộc ông H và bà N phải thanh toán cho ông Phạm Công Q số tiền 53.474.000đ; Buộc ông Phạm Công Q phải giao thửa đất nêu trên và vật kiến trúc có trên đất cho ông H và bà N;

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Kháng cáo: Ngày 08-10-2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thái G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà N; trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và Công ty K vô hiệu thì buộc công ty K phải bồi thường cho bà Y toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất là 12.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- **Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:**

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Xét về “Hợp đồng mua bán” ký ngày 30-7-2004 giữa Công ty K với bà Lê Thị Y thì thời điểm đó Công ty K chưa thanh toán hết tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, chưa được Ngân hàng V bàn giao đất, chưa được công nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng này không có công chứng chứng thực đúng quy định; bà Y chỉ thanh toán được 500.000.000đ trong tổng số 1.500.000.000đ thỏa thuận sẽ trả cho Công ty K, ngoài ra số tiền 992.000.000đ bà Y cho rằng cũng là đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất, nhưng theo chứng cứ là giấy nhận tiền thì không ghi nội dung trả tiền đất mà chỉ ghi nội dung cho Công ty K mượn nhưng nay Công ty K

không đồng ý chuyển tiền này thành tiền chuyển nhượng đất và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất. Do vậy, Hợp đồng này bị vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì xác định cả hai bên đều biết rõ tình trạng đất chưa thuộc quyền sử dụng của Công ty K mà vẫn xác lập giao dịch nên mỗi bên chịu 50% lỗi với thiệt hại bằng tiền mỗi bên phải chịu như Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-5-2012 ký giữa Công ty K với ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N: Thời điểm này Công ty K đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp, không có tranh chấp, Công ty thừa nhận đã nhận tiền của ông H, bà N, Công ty đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N. Không có chứng cứ cho rằng Hợp đồng này là giả tạo che giấu quan hệ cho vay tiền, nên là Hợp đồng hợp pháp, được công nhận.

Án phí, chi phí tố tụng các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Công ty K, ông Vũ Đình C, ông Nguyễn Công Q, bà Phạm Thị M đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Ngày 30-7-2004, Công ty K đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (viết tắt là thửa đất số 11) và theo bà Y thì bà đã trả gần đủ tiền, được sử dụng đất từ đó cho đến nay.

[3] Ngày 03-5-2012, Công ty K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 11 cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N. Theo ông H, bà N thì ông bà đã trả hết tiền, đã được Công ty K giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCN QSD) đất nhưng chưa sang tên.

[4] Như vậy, cùng một thửa đất đã có 02 Hợp đồng chuyển nhượng cho 02 đối tượng khác nhau. Theo Công ty K thì Công ty không chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Y, mới chỉ hứa chuyển nhượng vì khi đó Công ty chưa được giao đất, chưa làm thủ tục trước bạ, sang tên. Nay Công ty không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà Y và Công ty cũng không chuyển nhượng đất cho ông H, bà N vì chỉ mượn tiền của ông H nên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng đất.

[5] Xét “Hợp đồng mua bán” ký ngày 30-7-2004 giữa Công ty K với bà Lê Thị Y (*BL 20 tập 2*) để chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 11:

[5.1] Ông Phan Trọng T và người đại diện của bà Y cho rằng căn cứ vào Khoản 6 Điều 49 Luật đất đai năm 2003 và điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì dù hợp đồng này có vi phạm về hình thức và Công ty K chưa được cấp GCN QSD đất nhưng đã trúng đấu giá, sau đó Công ty K đã được cấp GCN QSD đất, bà Y và ông T đã thanh toán tiền thì Hợp đồng được công nhận. Hội đồng xét xử thấy rằng tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02 nêu trên đã xác định rõ từ sau ngày 15-10-1993 thì chỉ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ các điều kiện về hình thức và nội dung theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai mới được công nhận, nhưng theo điểm b.1, b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02 chỉ rõ, nếu hợp đồng giao kết trước ngày 01-7-2004 có vi phạm các điều kiện như nguyên đơn đã nêu ở trên mà từ ngày 01-7-2004 mới yêu cầu Tòa án giải quyết thì không bị coi là vô hiệu do vi phạm các điều kiện đó, còn nếu hợp đồng giao kết sau ngày 01-7-2004 thì không được áp dụng điểm b.1, b.2 nêu trên, có nghĩa là nếu có tranh chấp sẽ thuộc trường hợp hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

[5.2] Tại thời điểm Công ty K và bà Y ký “Hợp đồng mua bán” ngày 30-7-2004 thì Hợp đồng này không có công chứng, chứng thực theo quy định vì Công ty K chưa được cấp GCN QSD đất, khi đó Luật đất đai năm 2003 đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 01-7-2004, theo Luật này Công ty K chưa được quyền chuyển nhượng đất, vì mặc dù Công ty K đã trúng đấu giá đối với đất này, nhưng còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính và hoàn thiện các thủ tục, văn bản trúng đấu giá chỉ là căn cứ để xem xét cấp GCN QSD đất, GCN QSD đất là một trong các điều kiện bắt buộc để được chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Việc Công ty K chưa được quyền chuyển nhượng đất thể hiện qua hồ sơ có trong vụ án, cụ thể như sau:

Thửa đất số 11 đã được cấp GCN QSD đất cho hộ ông Huỳnh Thanh A ngày 24-5-2000, do ông A thế chấp vay tiền của Ngân hàng không trả được nên Chi nhánh Ngân hàng V yêu cầu phát mãi và Công ty K trúng đấu giá ngày 18-12-2003 (*BL 48 tập 6*), Công ty thanh toán hết tiền cho Ngân hàng ngày 31-12-2004 (*BL 50 tập 6*), được Chi nhánh Ngân hàng V tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu bàn giao đất ngày 14-7-2005 (*BL 51 tập 6*) và Công ty được chỉnh lý sang tên nhận quyền sử dụng đất tại trang 4 của GCN QSD đất từ ngày 05-8-2009 (*BL 21 tập 6*).

[5.3] Như vậy, trong trường hợp vẫn đảm bảo việc chuyển nhượng đất cho bà Y thì sau khi Công ty K được chỉnh lý sang tên sử dụng đất, hai bên phải chính

thức ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, có công chứng theo quy định bắt buộc tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và sang tên đất cho bà Y sử dụng. Tuy nhiên cả Công ty K và bà Y đều không có chứng cứ thể hiện đã yêu cầu thực hiện việc này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty K với bà Y chưa đảm bảo hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122 BLDS năm 2005.

[5.4] Công ty K không có thủ tục bàn giao đất cho bà Y, nhưng thực tế bà Y đã tháo dỡ căn nhà đang xây dở trên đất có từ trước khi ký hợp đồng nêu trên và bà cho người khác thuê đất. Phía Công ty K không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Y nhưng không thể hiện sự phản đối những việc làm của bà Y. Lý giải cho việc này, đại diện Công ty cho rằng do người đại diện theo pháp luật của Công ty – ông C – là chỗ quen biết và từng hay vay mượn tiền của gia đình bà Y, đồng thời ông T chồng bà Y là cán bộ của Ngân hàng V chi nhánh Bà Rịa nên bà Y sử dụng đất (*BL 180 tập 11*). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai ông làm việc tại V Bà Rịa và ngoài tiền chuyển nhượng đất này ông có cho ông C vay tiền từ trước đó. Ông H cũng cho rằng bà Y đã sử dụng đất từ khi chủ đất cũ là ông A thế chấp đất cho V Bà Rịa, sau đó ông A bỏ trốn, ông T làm việc tại V Bà Rịa nên bà Y có điều kiện để sử dụng đất này, vì năm 2004 Công ty K chưa được Ngân hàng bàn giao đất thì không thể có việc giao đất cho bà Y (*Biên bản phiên tòa phúc thẩm*). Về việc Công ty K có giao đất cho bà Y hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng phía bà Y khẳng định ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán đất ngày 30-7-2004, bà đã được Công ty K bàn giao đất để sử dụng cho đến nay; phía Công ty K thì cho rằng không giao đất cho bà Y và trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ về việc Công ty K giao đất cho bà Y. Những tình tiết này phù hợp với việc mãi đến ngày 14-7-2005 Công ty K mới được Ngân hàng bàn giao đất nên không thể giao đất cho bà Y sử dụng từ ngày 30-7-2004. Do vậy, có thể xác định Công ty K không giao đất cho bà Y.

[5.5] Về việc bà Y trả tiền chuyển nhượng đất, Hội đồng xét xử thấy: Bà Y cho rằng đã giao cho Công ty K số tiền 1.492.000.000đ và cung cấp chứng cứ duy nhất là giấy tay có ghi “Số liệu trả nợ anh C”. Tuy nhiên, nội dung của Giấy này không thể hiện việc giao tiền chuyển nhượng đất, mà thể hiện “Công ty K mượn”. Theo đó trong tổng số tiền 1.492.000.000đ, có 500.000.000đ là ủy nhiệm chi ngày 17-8-2004, phù hợp với Giấy ủy nhiệm chi đề ngày 17-8-2004, có nội dung “Trả tiền mua tài sản của Công ty TNHH K bán” (*BL số 26*) – được đại diện Công ty K xác định đã nhận. Số còn lại là 992.000.000đ tiền mặt được ghi chép thành 05 lần từ ngày 30-9-2007 đến ngày 04-02-2008 (*BL 24*). Quá trình giải quyết tại Tòa án, việc giải thích các khoản tiền này của phía bà Y không đồng nhất: ban đầu cho rằng ngày tháng ghi trong giấy này là các lần bà Y, ông T giao tiền cho Công ty K,

do bà Phạm Thị M là kế toán Công ty nhận 05 lần như trên, tiếp theo lại khai đó là ông T trả nợ từng lần cho ông C, sau đó thì khai những ngày tháng trong giấy tay nêu trên là trừ nợ Công ty K vay vào tiền đất (BL 107, 114, 118, 123 tập 9; BL 185 tập 11). Từ những tình tiết đó thấy rằng, hai bên ký hợp đồng mua bán đất từ ngày 30-7-2004, thanh toán qua ủy nhiệm chi 01 lần 500.000.000đ, nhưng 03 năm sau tiếp tục giao các khoản tiền trên mà ông T, bà Y không ghi đó là ông bà trả tiền nhận chuyển nhượng đất, ngược lại để cho bà M ghi nội dung là tiền mượn và ông bà cũng không có ý kiến phản đối, sau đó tự ông T ghi thêm vào giấy này dòng chữ “Số liệu trả nợ anh C” (BL 117 tập 9). Tại Tòa án, cả ông C là người đại diện theo pháp luật và ông U là người đại diện theo ủy quyền của Công ty K đều cho rằng số tiền 992.000.000đ trong tổng số tiền 1.492.000.000đ là tiền ông C mượn riêng của ông T, không phải Công ty mượn nên Công ty không chịu trách nhiệm (BL 122 tập 9, 182 tập 11). Ông C và bà M (là kế toán Công ty K) đều trình bày rằng bà M trực tiếp nhận các khoản tiền trên từ ông T cho ông C mượn, nhưng bà M giao hết cho ông C chứ không nhập quỹ Công ty, ông C sử dụng tiền như thế nào bà M không biết, cũng như không biết gì về việc chuyển nhượng thửa đất số 11 nêu trên (BL 112, 118 tập 9). Ngoài ra, bà Y và ông T không cung cấp được giấy giới thiệu hoặc ủy quyền của Công ty K cho bà M nhận tiền chuyển nhượng đất cho Công ty. Nội dung giấy tay “Số liệu trả nợ anh C” chỉ thể hiện việc mượn tiền, không phải là trả tiền đất, phía bà Y tự ý trừ vào tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên là không phù hợp vì không có sự đồng ý của Công ty K và nay Công ty K vẫn không đồng ý đó là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng đất và không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Y (BL 184 tập 11). Hơn nữa, trách nhiệm trả những khoản tiền mượn này là của cá nhân ông C hay của Công ty K còn chưa được các bên xác định. Do vậy, bà Y cho rằng số tiền 992.000.000đ là tiền vợ chồng bà trả tiền nhận chuyển nhượng đất của Công ty K là không đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đây là khoản tiền trả cho việc chuyển nhượng đất của Công ty K là phù hợp, nếu có tranh chấp về khoản tiền này sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[5.6] Với những thiếu sót của Hợp đồng và chưa chứng minh được việc thanh toán tiền như đã nêu trên, đồng thời nay Công ty K không đồng ý tiếp tục Hợp đồng nên Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng mà tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán” ký ngày 30-7-2004 giữa bà Lê Thị Y với Công ty K là phù hợp quy định pháp luật.

[6] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 03-5-2012, ký giữa Công ty K với ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N (BL 36-39 tập 4), bị Công ty K và bà Lê Thị Y cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, che dấu quan hệ vay tiền, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo đúng hình thức, có công chứng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, đất đủ điều kiện chuyển nhượng vì tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp nào được ghi nhận và đã có GCN QSD đất, đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, nội dung giao dịch đảm bảo đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005. Việc chuyển nhượng đất từ Công ty K cho ông H, bà N là có thật, thể hiện tại các tài liệu như Công ty K đã họp Hội đồng quản trị, tất cả 03 thành viên Công ty đều nhất trí lập Biên bản họp ngày 03-5-2012 xác định Công ty đang thiếu vốn kinh doanh, quyết định bán lô đất nêu trên và giao cho ông C thay mặt Công ty làm thủ tục chuyển nhượng. Căn cứ vào cuộc họp này, ông C đại diện Công ty K ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03-5-2012 cho ông H, bà N. (*BL 35 tập 4*).

[6.2] Công ty K thừa nhận có nhận tiền của ông H, nhưng khi thì khai nhận 3.000.000.000đ, khi thì khai nhận 1.000.000.000đ (*BL 122 tập 9; 182 tập 11*). Công ty K và bà Lê Thị Y cho rằng đó là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất. Tuy nhiên Công ty K hoặc bà Y đều không có chứng cứ chứng minh về việc Công ty K vì vay mượn tiền của ông H, bà N nên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông H, bà N. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định số tiền Công ty K nhận của ông H do chuyển nhượng đất theo lời khai của ông H, bà N là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Về giá chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận, tùy vào hoàn cảnh, điều kiện của mỗi bên để tự quyết định, pháp luật không cấm và không bị ràng buộc theo quan điểm của chủ đất khác, nên điều này không phải cơ sở để kết luận rằng giá cả chưa hợp lý và việc chuyển nhượng đất là giả tạo.

[6.3] Ngoài ra cũng không có chứng cứ chứng minh phía Công ty K bị đe dọa, ép buộc phải chuyển nhượng đất cho ông H, bà N.

[6.4] Do vậy, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo về hình thức, nội dung và đã giao nhận xong tiền chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H và bà N, tuyên ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03-5-2012 với Công ty K là có cơ sở; Công ty K cũng không phản đối nội dung đã tuyên của Bản án sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để công nhận “Hợp đồng mua bán” ký ngày 30-7-2004 giữa Công ty K với bà Lê Thị Y; không có căn cứ để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03-5-2012 giữa Công ty K với ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N là hợp đồng vô hiệu.

[8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xét yêu cầu bồi thường của bà Lê Thị Y:

[8.1] Bà Y đã trả cho Công ty K số tiền 500.000.000đ qua ủy nhiệm chi đề ngày 17-8-2004. Do đó căn cứ theo khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 quy định *khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*, Công ty K phải hoàn trả cho bà Y số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

[8.2] Về thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu: Theo quy định pháp luật, thiệt hại chính là giá trị đất chênh lệch khi ký hợp đồng với giá đất thị trường khi xét xử sơ thẩm và chỉ tính trên giá trị hợp đồng đã thực hiện, tức là tương ứng với số tiền 500.000.000đ bà Y đã giao cho Công ty, không phải trên toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất như bà Y yêu cầu. Đồng thời theo khoản 2 Điều 137 BLDS năm 2005 quy định bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, trên cơ sở đó xác định mức thiệt hại mỗi bên phải chịu. Cụ thể:

- Theo GCN QSD đất thì thửa đất có diện tích 429m², giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000đ (một tỷ, năm trăm triệu đồng). Bà Y đã giao 500.000.000đ, tương đương với 33,33% diện tích đất là 142,9857m². Hội đồng định giá ngày 26-5-2020, xác định giá đất theo giá thị trường là 30.000.000 đồng/m², nên diện tích 142,9857m² trị giá 4.289.571.000đ, trừ đi khoản tiền gốc 500.000.000đ bà Y đã giao thì chênh lệch 33,33% diện tích đất có giá trị là 3.789.571.000đ (4.289.571.000đ - 500.000.000đ).

- Xét về lỗi: Như trên đã phân tích, quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, thủ tục, hình thức hợp đồng không tuân thủ quy định, nhưng hai bên vẫn ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 30-7-2004. Do vậy, lỗi của bà Y và Công ty K dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là như nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Như vậy chênh lệch giá đất tăng thêm là 3.789.571.000đ, mỗi bên chịu 1.894.785.500đ. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của bà Y, buộc Công ty K phải bồi thường cho bà Y số tiền 1.894.785.500đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết như trên là đúng quy định.

[9] Những vấn đề khác của vụ án đã phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 157, 165, 296, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 106; 127 Luật Đất đai

năm 2003; các Điều 122; 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thái G, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Y. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 01-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Y về việc yêu cầu Công ty K tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 30-7-2004 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 30-7-2004 ký giữa bà Lê Thị Y và Công ty TNHH K (nay là Công ty Cổ phần K) bị vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần K phải hoàn trả cho bà Lê Thị Y số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và phải bồi thường cho bà Lê Thị Y số tiền 1.894.785.500đ (*Một tỷ, tám trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn, năm trăm đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu đòi bồi thường của bà Lê Thị Y đối với Công ty Cổ phần K với số tiền 10.975.214.500đ (*Mười tỷ, chín trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm mười bốn ngàn, năm trăm đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Y về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03-5-2012, ký giữa Công ty Cổ phần K và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N đối với Công ty Cổ phần K:

4.1. Ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-5-2012 ký với Công ty Cổ phần K ; được quyền sử dụng, định đoạt thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 24-5-2000, chính lý sang tên Công ty Cổ phần K ngày 05-8-2009; được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và phải chịu tất cả các chi phí, tiền thuế liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.2. Ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Phạm Công Q số tiền 53.474.000đ (*Năm mươi ba triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn*

đồng). Ông Phạm Công Q phải giao thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, phường Y, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và các vật kiến trúc gồm: mái che tole, nền xi măng, diện tích (8,8m x 19m) + (5m x 8,5m) trên thửa đất nêu trên cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị N sở hữu, sử dụng.

5. Chi phí thẩm định, định giá là 5.177.352đ, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½. Bà Lê Thị Y đã tạm ứng toàn bộ nên Công ty Cổ phần K phải hoàn trả cho bà Lê Thị Y số tiền 2.588.676đ (*Hai triệu, năm trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng*).

6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Lê Thị Y phải nộp 119.275.214đ (*Một trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn, hai trăm mười bốn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/00003120 ngày 06-12-2019 của Chi cục Thi hành án thành phố B. Bà Y còn phải nộp 118.975.214đ (*Một trăm mười tám triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, hai trăm mười bốn đồng*).

7.2. Công ty Cổ phần K phải nộp 80.195.710đ (*Tám mươi triệu, một trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm mười đồng*).

7.3. Ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị N không phải nộp, được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2020/0000555 ngày 23-4-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Y phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2020/0002979 ngày 22-10-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B. Bà Y đã nộp xong.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12-3-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký, đóng dấu)

Đào Thị Huệ