

**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: 437/2021/DS-PT.

Ngày: 05/5/2021.

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp đặt cọc, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng”.

**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 Trần Thị Thương.
- *Các Thẩm phán* Ông Sỹ Hồng Nam;
Ông Hoàng Bích Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07/4/2021 và ngày 05/5/2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 655/2020/TLPT-DS ngày 18/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đặt cọc, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng hứa chuyển nhượng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 727/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2392/2021/QĐ-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Công T**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 327, đường Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Liêm, sinh năm 1980; địa chỉ: 607A Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Ngô Thị Thu A**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 20/2 Đường số 35, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Hiếu, theo Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Văn Nên, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 32L, cư xá Phú Lâm D, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 327 đường Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lã Việt H;

3/ Bà Lê Thị Kiều Tr;

Cùng địa chỉ: 04 lô J, Đường số 8, Khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hữu Trí, sinh năm 1990; địa chỉ: 18 đường Nhất Chi Mai, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

4/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

Địa chỉ: Số 412 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền gồm:

+ Ông Đinh Ngọc Liêm, (có mặt ngày 07/4/2021);

+ Ông Nguyễn Công Ngọc, sinh năm 1989, (có mặt ngày 05/5/2021).

Cùng địa chỉ: Số 412 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Đàm Đức Tâm, sinh năm 1988
- Luật sư của Văn phòng Luật sư Quốc Tế Hoàng Gia, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, (có mặt).

5/ Ông Trịnh Hữu C.

Địa chỉ: Số 168/24 Đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Anh Tuấn, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 14/03/2018, (có mặt).

6/ Ông Vũ Đăng Khoa, sinh năm 1960 (vắng mặt);

7/ Ông Võ Danh Mãi, sinh năm 1991 (vắng mặt);

8/ Ông Lê Hùng Cường, sinh năm 1982 (vắng mặt);

9/ Ông Võ Hùng Phi Hoàng, sinh năm 1985 (vắng mặt);

10/ Ông Nguyễn Văn Hảo, sinh năm 1998 (vắng mặt);

11/ Ông Nguyễn Tiến Tài, sinh năm 1986 (vắng mặt);

12/ Bà Trần Thanh Trúc, sinh năm 1996 (vắng mặt);

13/ Bà Tiên Ni, sinh năm 1997 (vắng mặt);

14/ Ông Phạm Quốc Khánh, sinh năm 1979 (vắng mặt);

15/ Ông Uôi Xa Nươi, sinh năm 1994 (vắng mặt);

16/ Bà Lê Thị Ngọc Thúy, sinh năm 1974 (vắng mặt);

17/ Ông Đinh Văn Được, sinh năm 1970 (vắng mặt);

18/ Ông Ncang Chuôn, sinh năm 1968 (vắng mặt);

19/ Ông Chau Dich Lang, sinh năm 1990 (vắng mặt);

20/ Bà Nccing Tly, sinh năm 1993 (vắng mặt);

21/ Bà Chau Sao, sinh năm 1994 (vắng mặt);

22/ Ông Chau Phon, sinh năm 1946 (vắng mặt);

23/ Ông Nguyễn Tấn Tài, sinh năm 1981 (vắng mặt);

24/ Ông Nguyễn Minh Tùng, sinh năm 1995 (vắng mặt);

25/ Ông Hồ Xuân Phong, sinh năm 1977 (vắng mặt);

26/ Ông Nguyễn Văn Bảo, sinh năm 1988 (vắng mặt);

27/ Bà Nguyễn Ngọc Trang, sinh năm 1946 (vắng mặt);

28/ Bà Phan Thị Ngọc Liên, sinh năm 1957 (vắng mặt);

29/ Bà Phan Thị Ngọc Bích, sinh năm 1963 (vắng mặt);

- 30/ Bà Trần Ngọc Nữ, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- 31/ Ông Nguyễn Hữu Giang, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- 32/ Ông Nguyễn Thanh Nhân, sinh năm 1978 (vắng mặt);
- 33/ Bà Mai Thị Nga, sinh năm 1960 (vắng mặt);
- 34/ Bà Lâm Thị Giàu, sinh năm 1980 (vắng mặt);
- 35/ Ông Đinh Văn Phương, sinh năm 1978 (vắng mặt);
- 36/ Bà Nguyễn Thị Siêm, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- 37/ Ông Nguyễn Văn Hậu, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 38/ Ông Nguyễn Văn Thái, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 39/ Ông Nguyễn Văn Nhi, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- 40/ Bà Danh Thị Hương, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 41/ Ông Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 42/ Ông Lâm Dũng, sinh năm 1965 (vắng mặt);
- 43/ Bà Đinh Thị Dàng, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 44/ Ông Lê Văn Khánh, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 45/ Ông Lưu Văn Ngoãn, sinh năm 1997 (vắng mặt);
- 46/ Ông Lưu Hoàng Nam, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 47/ Bà Lưu Thị Thùy Trang, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 48/ Bà Võ Thị Thùy Nhỏ, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- 49/ Bà Nguyễn Thùy Trinh, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- 50/ Bà Nguyễn Ngọc Quyên, sinh năm 1971 (vắng mặt);
- 51/ Ông Trần Văn Triệu, sinh năm 1972 (vắng mặt);
- 52/ Ông Nguyễn Văn Thừa, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- 53/ Ông Nguyễn Văn Hững, sinh năm 1981 (vắng mặt);
- 54/ Ông Phạm Văn Hoàng, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 55/ Bà Ngô Thị Bích Tiên, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 56/ Ông Neang Mương, sinh năm 1982 (vắng mặt);
- 57/ Bà Neang Kim Xinh, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 58/ Ông Chau Sốp, sinh năm 1971 (vắng mặt);

- 59/ Ông Chau Thanh, sinh năm 1960 (vắng mặt);
- 60/ Ông Trương Thanh Tùng, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- 61/ Ông Phan Văn Ghi Nhỏ, sinh năm 1989 (vắng mặt);
- 62/ Ông Huỳnh Văn Cần, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 63/ Ông Chau Qua, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 64/ Ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 65/ Ông Tống Phước Nghĩa, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 66/ Ông Nguyễn Văn Giỏi, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 67/ Ông Nguyễn Văn Phúc, sinh năm 1983 (vắng mặt);
- 68/ Ông Nguyễn Văn Lén, sinh năm 1947 (vắng mặt);
- 69/ Ông Hồ Văn Tao, sinh năm 1966 (vắng mặt);
- 70/ Ông Nguyễn Trung Tá, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 71/ Ông Bùi Văn Tính, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 72/ Bà Ngô Thị Tuyết Thương, sinh năm 1995 (vắng mặt);
- 73/ Ông Nguyễn Công Phương, sinh năm 1991 (vắng mặt);
- 74/ Bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1997 (vắng mặt);
- 75/ Ông Bùi Minh Trung Tâm, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- 76/ Ông Nguyễn Hoàng Nam, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 77/ Ông Nguyễn Văn Sửu, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- 78/ Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- 79/ Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- 80/ Ông Nguyễn Ân, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 81/ Ông Huỳnh Hoàng Ân, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 82/ Ông Dư Văn Lượm, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 83/ Ông Nguyễn Định Khoa, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 84/ Ông Nguyễn Văn Thông, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- 85/ Ông Dương Kim Thuận, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- 86/ Bà Trịnh Hà, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 87/ Ông Trương Quốc Khánh, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- 88/ Ông Lê Công Chánh, sinh năm 1991 (vắng mặt);
- 89/ Bà Phạm Thị Ngân, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 90/ Ông Nguyễn Minh Hào, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 91/ Ông Nguyễn Tây Phát, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 92/ Bà Huỳnh Thị Huệ, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- 93/ Ông Huỳnh Văn Tài, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 94/ Ông Trần Văn Phước, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- 95/ Ông Trần Văn Sơn, sinh năm 1995 (vắng mặt);
- 96/ Bà Lê Nguyễn Kim Phúc, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 97/ Ông Nguyễn Văn Giao, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- 98/ Ông Nguyễn Văn Sự, sinh năm 1978 (vắng mặt);
- 99/ Bà Đào Thị Nguyên, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 100/ Ông Lô Đức Hòa, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 101/ Bà Thị Lụa, sinh năm 1984 (vắng mặt);
- 102/ Ông Phạm Văn Lai, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 103/ Chau Sen, sinh năm 1967 (vắng mặt);
- 104/ Ông Danh Công, sinh năm 1967 (vắng mặt);
- 105/ Ông Chau Săk, sinh năm 1971 (vắng mặt);
- 106/ Ông Chau Sa Phol, sinh năm 1964 (vắng mặt);
- 107/ Ông Nguyễn Văn Lùng Lâm, sinh năm 1991 (vắng mặt);
- 108/ Ông Nguyễn Thanh Hiều, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 109/ Ông Nguyễn Thanh Cường, sinh năm 1989 (vắng mặt);
- 110/ Bà Hoàng Thị Như Ngọc, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 111/ Ông Nguyễn Thanh Phong (vắng mặt);
- 112/ Ông Lô Văn Bàng, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 113/ Ông Nguyễn Đặng Duy Vũ, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- 114/ Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 115/ Ông Nguyễn Minh Tuấn, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- 116/ Ông Lê Hữu Cảnh, sinh năm 1991 (vắng mặt);

- 117/ Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1983 (vắng mặt);
- 118/ Ông Lê Hồng Quân, sinh năm 1965 (vắng mặt);
- 119/ Ông Lê Hải Hữu, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 120/ Bà Phạm Thị Lý, sinh năm 1963 (vắng mặt);
- 121/ Ông Nguyễn Văn Vũ, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 122/ Ông Nguyễn Văn Thọ, sinh năm 1966 (vắng mặt);
- 123/ Bà Trần Thị Gái, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- 124/ Ông Nguyễn Thanh Phong, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 125/ Ông Chau Soc Thane, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 126/ Bà Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 20/2 Đường số 35, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Thu A - bị đơn.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Ngày 14/4/2015, ông Phạm Công T và bà Ngô Thị Thu A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, nội dung là chuyển nhượng một phần thửa đất số 535, diện tích 1.100 m² thuộc tờ bản đồ số 27 tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/5/2015, ông T giao tiền cọc là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng cho bà Anh, bà Anh cam kết trong thời hạn 90 ngày sẽ ra ký hợp đồng công chứng sang tên cho ông T. Việc nhận số tiền đặt cọc 9.000.000.000 đồng cũng được thể hiện và xác nhận trong biên bản thỏa thuận, cam kết và thực hiện ngày 16/9/2015 giữa ông T và bà Anh. Tuy nhiên, đến khi bà Anh đã làm xong các thủ tục pháp lý đủ điều kiện để ra ký công chứng thì bà Anh không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đến ngày 29/9/2015 bà Anh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Bản Việt để vay số tiền hơn 39.370.000.000 đồng. Đồng thời, trong 29/9/2015 bà Anh tự ý chuyển trả 9.000.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho bà vào tài khoản cá nhân của ông tại Ngân hàng TMCP Bản Việt. Sau đó nhiều lần ông T đã chủ động liên lạc với bà Thu Anh nhưng không thể liên lạc được. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà Anh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo đúng giá mà hai bên đã thỏa thuận, nếu không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà Anh bồi thường gấp đôi số

tiền đã nhận, tức trả thêm cho ông T số tiền 9.000.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ngô Thị Thu A thừa nhận có ký hợp đồng như ông T trình bày, nhưng bà Anh chỉ nhận cọc của ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, ghi nhận bằng giấy tay. Số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng là tiền ông T thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có phần tiền hỗ trợ cho bà Anh thực hiện nghĩa vụ tài chính. Theo nội dung biên bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 16/9/2015 thì vẫn chưa hết thời hạn để bà Anh thực hiện hợp đồng. Vì theo đó, ông T cho bà Anh thời hạn thêm 120 ngày để bà thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông T. Ngoài ra theo biên bản làm việc ngày 01/7/2015, hai bên đã thỏa thuận là bà Anh chuyển cho ông T 9.000.000.000 đồng vào tài khoản treo để ông T yên tâm về việc thực hiện hợp đồng nên ngày 29/9/2015, bà Anh trả số tiền 9.000.000.000 đồng vào tài khoản treo của ông T, không phải là trả tiền cọc. Việc chuyển tiền vào tài khoản chỉ có một mình bà Anh thực hiện, không có mặt của ông T hay giám sát của Ngân hàng. Bà Anh cho biết nội dung sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đặt cọc là 18.000.000.000 (mười tám tỷ) đồng trong Bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 16/9/2015 là do bà Thu Anh ghi theo yêu cầu của ông T.

Bà Anh thừa nhận có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Bản Việt thửa đất đã cam kết bán cho ông T cùng thửa đất khác có diện tích 126m² để vay số tiền 39.370.000.000 (ba mươi chín tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Ông T đã rút số tiền 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng từ tài khoản treo thực hiện hợp đồng, do đó ông T đã không thực hiện theo đúng hợp đồng ký kết. Bà Anh xác định số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và việc khởi kiện của ông T là chưa hợp lý vì ông T đã vi phạm nội dung trong biên bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết lập ngày 16/9/2015 và văn bản ngày 01/7/2015 nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, bà Anh có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà số tiền 8 000.000.000 đồng do ông T có yêu cầu Tòa án phong tỏa toàn bộ phần đất có diện tích 400m² thuộc thửa 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An làm bà bị thiệt hại nghiêm trọng, bà đã phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng do không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị phong tỏa nói trên cho bà Hiền.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có có yêu cầu độc lập trình bày:* Ngày 25/9/2015, Ngân hàng TMCP Bản Việt và bà Ngô Thị Thu A ký Hợp đồng tín dụng từng lần ngắn hạn số 0254/06815/03.HĐTDTLNNH số tiền

vay là 39.370.000.000 (ba mươi chín tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Bà Anh thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 535 có diện tích 1347,6m² (Trong đó, Đất ở: 1242,2 m²; Đất trồng cây lâu năm: 105,4 m²) và thửa đất số 94-9, có diện tích 126 m² là đất ở, đều tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Anh đã vi phạm hợp đồng cụ thể kể từ ngày vay đến ngày 21/9/2016 chỉ trả được 4.035.832.664 (bốn tỷ không trăm ba mươi lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi tư) đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Anh phải trả ngay làm một lần số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 24/9/2020 gồm tiền nợ ngân hàng là: 66.033.879.306 (sáu mươi sáu tỷ không trăm ba mươi ba triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm lẻ sáu) đồng (Trong đó, nợ gốc là 39.370.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 372.921.389 đồng; nợ lãi quá hạn là 26.290.957.917 đồng) và chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 66.043.879.306 (sáu mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm lẻ sáu) đồng. Trong trường hợp bà Anh không thể trả nợ, yêu cầu được phát mãi tài sản đã thế chấp, gồm 1347,6m² đất thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 7 phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335974, số vào sổ cấp GCN: CH01232 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2015 và 126m² đất thuộc thửa đất số 94-9, tờ bản đồ số 27 thuộc phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 088647, số vào sổ cấp GCN: CH0191 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/3/2015.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr trình bày:* Năm 2014, vợ chồng ông Hùng và bà Tr có nhu cầu sử dụng đất nên đã gặp bà Anh để mua đất, qua tìm hiểu thì các bên xác nhận bà Anh là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất có diện tích 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/7/2014. Ngày 06/08/2014, vợ chồng ông Hùng, bà Tr cùng bà Anh đã ký Hợp đồng công chứng số 10136, Quyền số 08 chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh. Ông Hùng, bà Tr đã trả đầy đủ tiền cho bà Anh, phía bà Anh cũng đã bàn giao 400m² đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho ông H, bà Tr. Sau đó, vợ chồng ông Hùng, bà Tr có thực hiện việc đăng bộ cập

nhật biến động sang tên nhưng không thể tiến hành thực hiện được do thửa đất trên bị ngăn chặn do lỗi của bà Anh. Do đó, ông H, bà Tr yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10136 ngày 06/8/2014 nêu trên là hợp pháp đúng quy định pháp luật và ông HỪng, bà Tr được cập nhật biến động sang tên theo quy định.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông *Trịnh Hữu C* trình bày: Ngày 08/7/2016, ông C và bà Anh có ký kết Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng với nội dung bà Anh đồng ý nhận tiền cọc của ông C để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Thu Anh gồm:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 400m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/7/2014.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 1.347,6m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 335974, số vào sổ cấp GCN: CH01232 do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2015.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94-9, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 126m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00191 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/3/2005.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 749m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479626, số vào sổ cấp GCN: CH00957 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2014.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1875, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 443m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00108QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/1999.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1874, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 300m² đất nông nghiệp.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Anh hoàn trả cho ông C tổng số tiền là 14.000.000.000 (*mười bốn tỷ*) đồng gồm: Số tiền đã đặt cọc cho bà Anh là 7.000.000.000 (*bảy tỷ*) đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 (*bảy tỷ*) đồng do vi phạm hợp đồng.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác* là những người sinh sống trong các căn nhà trọ được xây dựng trên các thửa đất tranh chấp trong vụ án, đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng nhưng quá trình thụ lý giải quyết mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng những người này vắng mặt nên không thu thập được ý kiến liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Công T. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở ký giữa ông Phạm Công T và bà Ngô Thị Thu A ngày 14/4/2015, giấy thỏa thuận viết tay ngày 01/7/2015 và các văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết lập ngày 16/9/2015. Buộc bà Ngô Thị Thu A phải bồi thường cho ông T gấp số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu C. Buộc bà Ngô Thị Thu A phải trả lại số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) và phải bồi thường cho ông C số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng bà Thu Anh phải trả là 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên mua ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr và bên bán bà Ngô Thị Thu A đã được công chứng số 10136, Quyền số 08 ngày 06/8/2014 tại Phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, đúng quy định quy định pháp luật và được chấp nhận. Ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc cập nhật, biến động sang tên đối với Bất động sản là 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND Quận 2 cấp ngày 29/7/2014 cho bà Ngô Thị Thu A đã chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần B. Buộc bà Ngô Thị Thu A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Bản Việt số tiền nợ gốc 39.370.000.000 đồng (ba mươi chín tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử (24/9/2020) gồm tiền lãi trong hạn: 372.921.389 (ba trăm bảy mươi hai triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm tám mươi chín) đồng; Tiền lãi quá hạn: 26.290.957.917 (hai mươi sáu tỷ hai trăm chín mươi triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm mười bảy) đồng; Chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tổng số tiền là 66.043.879.306 (sáu mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm lẻ sáu đồng). Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà Ngô Thị Thu A còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Bản Việt trong Hợp đồng tín dụng số 0254/06815/03.HĐTDTLNNH ngày 25/9/2015 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu A trả đủ tiền thì Ngân hàng TMCP Bản Việt có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và giao trả bản chính các giấy tờ thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ.

Trường hợp bị đơn bà Ngô Thị Thu A không trả hoặc không trả hết số tiền vay thì Ngân hàng TMCP Bản Việt được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ để thu hồi nợ. Bà Ngô Thị Thu A có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu, khi phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ mà không đủ.

Đình chỉ đối với yêu cầu Phạt chậm trả lãi: 249.033.796 đồng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tự nguyện rút lại phần yêu cầu lãi phạt.

Giải tỏa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm số 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2015 đối với tài sản 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND quận 2 cấp ngày 29/7/2014 cho bà Ngô Thị Thu A là chủ sở hữu.

Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2015/QĐ-BPBD

ngày 20/10/2015. Giải toả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tại tài khoản số 0187041002269 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Phòng giao dịch Cát Lái mang tên khách hàng Phạm Công T của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giải tỏa phần còn lại của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 đối với tài sản 400 m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, sổ vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND quận 2 cấp ngày 29/7/2014 đứng tên bà Ngô Thị Thu A.

Giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2018/QĐ-BPBD ngày 15/3/2018 về việc “Phong tỏa tài khoản là sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00005672821; thời hạn 3 tháng; Tên chủ sổ tiết kiệm: Ông Trịnh Hữu C; Ngày phát hành 15/3/2018 có giá trị là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn; Địa chỉ: 96 đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 để bảo đảm Thi hành án.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thu A.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/11/2020, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 29/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định số 11319/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- *Người kháng cáo – bị đơn bà Ngô Thị Thu A, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần hai nhưng đều vắng mặt không có lý do nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.*

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày nội dung kháng nghị:*** Vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị

phúc thẩm số 11319/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Liên quan đến toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Thu A, do bà Anh vắng mặt nên được xem là từ bỏ quyền kháng cáo, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ kháng cáo của bà Anh theo quy định pháp luật. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn không có ý kiến. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bản Việt trình bày: Những nội dung bản án sơ thẩm quyết định liên quan đến nghĩa vụ của bị đơn bà Ngô Thị Thu A đối với Ngân hàng TMCP Bản Việt không bị kháng cáo, kháng nghị, do đó nội dung này trong bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật theo quy định. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Hữu C trình bày: Ông C thống nhất với nội dung trình bày và nội dung đề nghị của nguyên đơn về việc đình chỉ nội dung kháng cáo của bà Thu Anh theo quy định pháp luật. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông C không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lã Việt H trình bày:

Việc vợ chồng ông H và bà Tr nhận chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 (phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Thu Anh là hoàn toàn hợp pháp. Các bên đã thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà Tr tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10136 ngày 06/8/2014 tại Phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh hợp pháp và ông H, bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc cập nhật, biến động sang tên đối với thửa đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật.

Năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữ nguyên đơn Công ty Cổ phần Đức Mạnh và bị đơn

bà Ngô Thị Thu A cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, Tòa án nhân dân Quận 2 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 và sau này có Quyết định số 02/2019/QĐ BPKCTT ngày 06/3/2019 về việc thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là thửa đất số 530 nêu trên. Nhận thấy rằng, quyền sử dụng đối với thửa số 530 hoàn toàn không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án giữa Công ty Đức Mạnh với bà Thu Anh, Tòa án ban hành Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” để đảm bảo thi hành án đối với khoản tiền bà Thu Anh phải trả cho Công ty Đức Mạnh là hoàn toàn không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, thời điểm Tòa án nhân dân Quận 2 ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ BPKCTT thì thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông H, bà Tr, Tòa án không xác minh trước khi ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là ông H, bà Tr.

Chính vì những lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ nội dung kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; tuyên giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ BPKCTT ngày 06/3/2019.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trình bày: Liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa bị đơn bà Ngô Thị Thu A với Ngân hàng Bản Việt, do bà Anh và các bên liên quan không ai kháng cáo, Viện kiểm sát cũng không kháng nghị, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên nội dung trên có hiệu lực pháp luật theo quy định. Liên quan đến những nội dung kháng cáo của bị đơn, do bị đơn và người đại diện hợp pháp vắng mặt lần hai nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ kháng cáo. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung:

Đối với những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Đối với toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, xét thấy quá trình thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ nhưng bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đều vắng mặt không có lý do, trường hợp này được coi như bị đơn từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn.

Đối với nội dung kháng nghị: Nhận thấy liên quan đến thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 nêu trên tính đến thời điểm giải quyết vụ án này có hai quyết định điều chỉnh là Quyết định số 02/2019/QĐ BPKCTT ngày 06/3/2019 và Bản án số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 đều của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), hai quyết định này có nội dung hoàn toàn mâu thuẫn nhau, dẫn đến không thể thi hành được. Xét thấy, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ BPKCTT được ban hành trước khi Tòa án nhân dân Quận 2 xét xử vụ án giữ nguyên đơn ông Phạm Công T, bị đơn bà Ngô Thi Thu Anh và ban hành Bản án số 73/2020/DS-ST. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, Tòa án đã không triệu tập Công ty Cổ phần Đức Mạnh tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Cổ phần Đức Mạnh. Do đó, để đảm bảo tính khả thi trong việc thi hành Bản án, quyết định của Tòa án cũng như bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự là Công ty Cổ phần Đức Mạnh, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần nội dung bản án sơ thẩm liên quan đến quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, Tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Bị đơn nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định. Do đó, việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Vụ án được xét xử sơ thẩm và tuyên án vào ngày 30/9/2020, đến ngày 29/10/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11319/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án nêu trên. Do đó, việc kháng nghị còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm gồm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng TMCP Bản Việt, ông Trịnh Hữu C, ông Lã Việt H, bà Lê Thị Kiều Tr; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Bản Việt.

- Người kháng cáo – bị đơn bà Ngô Thị Thu A, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, do đó được xem như từ bỏ việc kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết công khai bản án đối với các đương sự vắng mặt vào ngày 06/11/2020, các đương sự còn lại được Tòa án tổng đạt bản án trước ngày 06/11/2020 theo đúng quy định, nhưng không có ai kháng cáo. Do đó, những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có

hiệu lực pháp luật kể từ ngày 22/11/2020, theo quy định tại Điều 273, khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn: Như đã nhận định ở trên, do người kháng cáo mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, do đó được xem như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Liên quan đến thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00994, do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/7/2014), trước đây trong quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đức Mạnh và bị đơn bà Ngô Thị Thu A cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, Tòa án nhân dân Quận 2 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 và sau này là Quyết định số 02/2019/QĐ BPKCTT ngày 06/3/2019 về việc thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất nêu trên. Vụ án được Tòa án nhân dân Quận 2 giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/11/2019.

Tại Bản Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2020/DS-PT ngày 26/3/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên sửa Bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 nêu trên, tuyên xử: *“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty Cổ phần Đức Mạnh, buộc bà Thu Anh phải hoàn trả số tiền tổng cộng 86.329.328.932 đồng. Duy trì Quyết định thay đổi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2019 đối với thửa đất số 530, Tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00994, cho đến khi bà Anh thanh toán xong các khoản tiền nêu trên”*.

Căn cứ văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thi hành Bản

án số 199/2020/DS-PT ngày 26/3/2020 thể hiện: Đến nay, bà Ngô Thị Thu A vẫn chưa thi hành án khoản tiền 86.329.328.932 đồng cho Công ty Cổ phần Đức Mạnh theo nội dung quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2020/DS-PT ngày 26/3/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh”. Như vậy, có cơ sở xác định, cho đến nay Quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT nêu trên chưa bị giải tỏa, thay đổi hay hủy bỏ nên vẫn còn hiệu lực theo quy định pháp luật.

Mặt khác, thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên cũng là đối tượng tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng hứa chuyển nhượng” giữa nguyên đơn ông Phạm Công T, bị đơn bà Ngô Thị Thu A cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác được Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: “...*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên mua ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr và bên bán bà Ngô Thị Thu A đã được công chứng số 10136, Quyển số 08 ngày 06/8/2014 tại Phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, đúng quy định quy định pháp luật và được chấp nhận. Ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc cập nhật, biến động sang tên đối với Bất động sản là 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND Quận 2 cấp ngày 29/7/2014 cho bà Ngô Thị Thu A đã chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật*”.

Như vậy, liên quan đến thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 nêu trên, có hai quyết định mâu thuẫn nhau, dẫn đến không thể thi hành đối với cả hai bản án được. Theo nội dung của hai vụ án nêu trên, thực tế khi bà Thu Anh chuyển nhượng thửa đất số 530 cho ông H, bà Tr thì bà Thu Anh chưa thanh toán cho Công ty Đức Mạnh khoản tiền nào. Hai vụ án nêu trên có liên quan với nhau do có cùng bị đơn và có cùng đối tượng hợp đồng là thửa đất số 530, Tòa án cấp sơ thẩm không nhập vụ án với nhau để giải quyết, khi giải quyết vụ án sau Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Đức Mạnh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do

không đưa Công ty Đức Mạnh vào tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định, xem xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530 giữa ông H, bà Tr – giao dịch này ký kết thời điểm năm 2014 – sau thời điểm Công ty Đức Mạnh nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà Thu Anh, lúc này giữa bà Anh và Công ty Đức Mạnh đang xảy ra tranh chấp, chưa giải quyết xong. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty Cổ phần Đức Mạnh tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Cổ phần Đức Mạnh, do đó để đảm bảo tính khả thi trong việc thi hành Bản án, quyết định của Tòa án cũng như bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự là Công ty Cổ phần Đức Mạnh, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót về tố tụng như đưa thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến một số nội dung vụ án chưa được làm rõ. Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, xét ý kiến trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận, cần hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, giao hồ sơ vụ án để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Xét lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Lã Việt H, bà Lê Thị Kiều Tr là không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy một phần, nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 282; khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Đình chỉ toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Thu A.

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Công T. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở ký giữa ông Phạm Công T và bà Ngô Thị Thu A ngày 14/4/2015, giấy thỏa thuận viết tay ngày 01/7/2015 và các văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết lập ngày 16/9/2015.

Buộc bà Ngô Thị Thu A phải bồi thường cho ông T số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu C. Buộc bà Ngô Thị Thu A phải trả lại số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) và phải bồi thường cho ông C số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng bà Thu Anh phải trả là 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nội dung tại Mục 1 nêu trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần B. Buộc bà Ngô Thị Thu A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Bản Việt số tiền nợ gốc 39.370.000.000 (ba mươi chín tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (24/9/2020) gồm tiền lãi trong hạn: 372.921.389 (ba trăm bảy mươi hai triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm tám mươi chín) đồng; Tiền lãi quá hạn: 26.290.957.917 (hai mươi sáu tỷ hai trăm chín mươi triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm mười bảy) đồng; Chi phí tố tụng là 10.000.000 (mười triệu) đồng. Tổng số tiền là 66.043.879.306 (sáu mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm lẻ sáu) đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Ngô Thị Thu A còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Bản Việt trong Hợp đồng tín dụng số

0254/06815/03.HĐTDTLNNH ngày 25/9/2015 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà Ngô Thị Thu A trả đủ tiền thì Ngân hàng TMCP Bản Việt có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và giao trả bản chính các giấy tờ thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSĐĐ. Trường hợp bị đơn bà Ngô Thị Thu A không trả hoặc không trả hết số tiền vay thì Ngân hàng TMCP Bản Việt được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSĐĐ để thu hồi nợ. Bà Ngô Thị Thu A có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu, khi phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ mà không đủ.

Đình chỉ đối với yêu cầu Phạt chậm trả lãi: 249.033.796 (hai trăm bốn mươi chín triệu không trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi sáu) đồng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tự nguyện rút lại phần yêu cầu lãi phạt.

- Giải tòa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2015 đối với tài sản 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, số vào sổ cấp GCN: CH00994 do UBND quận 2 cấp ngày 29/7/2014 cho bà Ngô Thị Thu A là chủ sở hữu.

- Giải tòa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2015/QĐ-BPBD ngày 20/10/2015. Giải tỏa số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tại tài khoản số 0187041002269 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Phòng giao dịch Cát Lái mang tên khách hàng Phạm Công T của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giải tòa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2018/QĐ-BPBD ngày 15/3/2018 về việc “Phong tỏa tài khoản là sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00005672821; thời hạn 3 tháng; Tên chủ sổ tiết kiệm: Ông Trịnh Hữu C; Ngày phát hành 15/3/2018 có giá trị là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn; Địa chỉ: 96 đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 để bảo đảm Thi hành án.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thu A.

Nội dung tại Mục 2 nêu trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22/11/2020.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến các nội dung sau:

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên mua ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr và bên bán bà Ngô Thị Thu A đã được công chứng số 10136, quyển số 08 ngày 06/8/2014 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, đúng quy định quy định pháp luật và được chấp nhận. Ông Lã Việt H và bà Lê Thị Kiều Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc cập nhật, biến động sang tên đối với bất động sản là 400m² đất, thuộc thửa đất số 530, Tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, sổ vào sổ cấp GCN: CH00994 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/7/2014 cho bà Ngô Thị Thu A đã chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

- Giải tỏa phần còn lại của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2018 đối với tài sản 400m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 479660, sổ vào sổ cấp GCN: CH00994 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/7/2014 đứng tên bà Ngô Thị Thu A.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm liên quan đến quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, Tờ bản đồ số 27, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Lã Việt H, bà Lê Thị Kiều Tr, bị đơn bà Ngô Thị Thu A cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Nội dung tại Mục 3 nêu trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Ngô Thị Thu A phải chịu án phí 117.000.000 đồng (đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Công T); phải chịu án phí 122.000.000 đồng (đối với yêu cầu của ông Trịnh Hữu C); phải chịu án phí 174.043.879 đồng (đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B). Tổng cộng bà Ngô Thị Thu A phải chịu án phí

là: 413.043.879 (bốn trăm mười ba triệu không trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi chín) đồng.

- Tịch thu sung Ngân sách nhà nước số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/04065 ngày 11/01/2016 và số tiền 58.000.000 (năm mươi tám triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/04420 ngày 09/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (đối với yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thu A bị đình chỉ).

- Hoàn lại cho ông Phạm Công T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/03624 ngày 01/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho ông Trịnh Hữu C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.000.000 (sáu mươi một triệu) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008971 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.071.832 (bảy mươi bốn triệu không trăm bảy mươi một nghìn tám trăm ba mươi hai) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0004654 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng do ông Lã Việt H nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027088 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần, do đó đương sự kháng cáo bà Ngô Thị Thu A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Ngô Thị Thu A 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Anh đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0028266 ngày 04/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), 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 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- CCTHADS thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-Th). 15

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

Trần Thị Thương