

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 151/2023/DS-PT

Ngày: 21-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất; tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc
Bà Huỳnh Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 và 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 121 đường V, khu phố A, phường B, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 231 đường số E, phường H, thành phố TA, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn Y, sinh năm 1973.

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962.

3.4. Bà Trương Ánh D, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 207 Quốc lộ K, khu phố D, phường C, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ánh D: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 207 Quốc lộ K, khu phố D, phường C, thị xã KT, tỉnh Long An.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 05/4/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C, thị xã KT, tỉnh Long An).

3.5. Ông Ung Thanh Q, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 121 đường V, khu phố B, phường B, thị xã KT, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 231 đường số E, phường H, thành phố TA, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T.

Địa chỉ: Số 18 đường Lê Văn T nối dài, phường B, thành phố TA, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L và lời trình bày của bà L, người đại diện theo ủy quyền của bà L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện như sau: (1) Yêu cầu bà Bùi Thị Đ trả tiền nợ vay gốc 1.900.000.000 đồng; (2) yêu cầu hủy Hợp đồng là Giấy tay sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà L với bà Bùi Thị Đ đối với quyền sử dụng đất thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An; (3) yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, đất tại phường 1, thị xã KT, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T; (4) yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 giữa bà Bùi Thị Đ với ông Bùi Văn Y đối với các thửa số 97, 98, 58 cùng thuộc tờ bản đồ số 2-3-4, vị trí đất tại phường 2, thị xã KT, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Tuấn.

Tại phiên tòa, bà L rút yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 giữa bà Bùi Thị Đ với ông Bùi Văn Y đối với các thửa đất số 97, 98, 58 cùng thuộc tờ bản đồ số 2-3-4, vị trí đất tại phường 2, thị xã KT, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Tuấn. Việc rút đơn là tự nguyện.

Nội dung tranh chấp và căn cứ khởi kiện các yêu cầu khởi kiện còn lại như sau:

Bà L cho bà Đ vay tiền trong nhiều lần, mục đích bà Đ vay để làm ăn, tổng số nợ là 1.900.000.000 đồng bà Đ cũng đã thừa nhận, cụ thể:

Ngày 20/02/2021 cho bà Đ vay 50.000.000 đồng, hạn vay theo ngày.

Ngày 22/02/2021 cho bà Đ vay 500.000.000 đồng, hạn vay 20 ngày.

Ngày 24/02/2021 cho bà Đ vay 400.000.000 đồng, hạn vay 30 ngày, vào ngày 20/4/2021 bà Đ đã trả bà L 350.000.000 đồng bằng hình thức cầm trù cổ phần của bà Đ trong công ty Cổ phần Đô thị nước sạch TH, nên bà Đ còn nợ 50.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2021 cho bà Đ vay 100.000.000 đồng, hạn vay 30 ngày.

Ngày 03/3/2021 cho bà Đ vay 100.000.000 đồng, hạn vay 20 ngày.

Ngày 11/3/2021 cho bà Đ vay 50.000.000 đồng, hạn vay 20 ngày.

Ngày 10/3/2021 cho bà Đ vay 1.050.000.000 đồng, hạn vay 20 ngày.

Khi cho vay thỏa thuận lãi 1800 đồng/ngày/1 triệu đồng. Tuy nhiên, đến nay bà Đ chưa thanh toán khoản nợ gốc cũng như khoản lãi nào. Nay bà L chỉ yêu cầu bà Đ trả tiền nợ gốc, không yêu cầu lãi. Bà L yêu cầu trả một lần hết số nợ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/4/2021, bà L và bà Đ thỏa thuận bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT cho bà L, các bên có làm hợp đồng sang nhượng đất thổ cư, chữ viết tay không công chứng, chứng thực. Bà L nhiều lần yêu cầu bà Đ giao giấy tờ đất để làm thủ tục nhưng bà Đ không giao vì đất đang thế chấp ngân hàng, bà Đ cũng chưa giao đất cho bà L. Sau đó bà Đ đã xóa thế chấp thửa đất mà không thông báo cho bà L để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng sẽ được trừ vào khoản nợ vay 1.900.000.000 đồng. Nay bà L yêu cầu bà Đ trả toàn bộ tiền nợ vay và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với bà Đ.

Bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, đất tại phường 1, thị xã KT vì thời điểm này bà Đ đang nợ bà L số tiền 1.900.000.000 đồng, bà Đ chuyển nhượng cho ông S nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Đồng thời lúc này Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Đ đối với thửa đất số 2010, chưa xét xử nên chưa thể biết Tòa án có chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng này không. Do đó, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông S là vi phạm điều kiện chuyển nhượng tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Bà L yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKC ngày 25/6/2021 của Tòa án đối với thửa đất số 2010.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc, định giá bà L đã nộp tạm ứng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Bùi Thị Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà Đ thừa nhận có vay tiền của bà L trong nhiều lần, cụ thể từ ngày 04/01/2021 đến ngày 11/3/2021 bà vay tổng cộng 18 lần, tổng số tiền 4.350.000.000 đồng, sau đó bà đã trả được 2.450.000.000 đồng và tiền lãi 157.680.000 đồng. Số tiền nợ vay gốc bà Đ còn nợ hiện nay là 1.900.000.000 đồng gồm các khoản vay từ ngày 20/02/2021 đến ngày 11/3/2021 như bà L trình bày ở trên.

Nay bà đồng ý trả tiền nợ vay 1.900.000.000 đồng cho bà L. Bà đề nghị được trả trong 04 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 06 tháng vì hiện nay kinh tế của bà rất khó khăn không có khả năng trả một lần.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L: Ngày 07/4/2021 bà ký giấy sang nhượng đất thổ cư thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, đất tại phường 1, thị xã KT cho

bà L mục đích để cân trừ vào khoản nợ vay 1.900.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng thì bà L có biết thửa đất bà đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Sau khi ký hợp đồng, bà nhiều lần gọi điện cho vợ chồng bà L hẹn gặp trao đổi về việc nếu bà L đồng ý thì sẽ xóa thế chấp đất để sang tên cho bà L tuy nhiên vợ chồng bà L nói đã nộp đơn khởi kiện và không có thiện chí gặp. Do đó, bà đã trao đổi với ông Nguyễn Văn S về việc bà L từ chối nhận chuyển nhượng thửa đất số 2010 và hiện đang khởi kiện hủy hợp đồng tại Tòa án, vì bà cũng đang nợ tiền ông S nên ông S đồng ý mua đất, ngày 14/6/2021 bà xóa thế chấp thửa đất, ngày 21/6/2021 bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2010 cho ông S.

Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về hủy hợp đồng là giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà với bà L đối với quyền sử dụng đất thửa số 2010. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng khi đó có thỏa thuận sẽ cân trừ vào khoản nợ 1.900.000.000 đồng, thực tế không có giao tiền chuyển nhượng và chưa giao đất. Nay bà đã đồng ý trả lại toàn bộ tiền nợ vay.

Bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2010 cho ông S với giá 900.000.000 đồng, trong đó thỏa thuận cân trừ vào khoản tiền bà nợ vợ chồng ông S 781.000.000 đồng (gồm nợ vay 300.000.000 đồng, nợ hui 481.000.000 đồng), số tiền chuyển nhượng còn lại là 119.000.000 đồng ông S đã trả cho bà, như vậy tiền chuyển nhượng ông S đã thanh toán xong. Các bên đã thỏa thuận chuyển 781.000.000 đồng tiền nợ vay và nợ hui sang tiền chuyển nhượng đất và không có tranh chấp về hợp đồng vay, hợp đồng góp hui. Bà đã giao thửa đất số 2010, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S.

Bà Đ không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 ký giữa bà với ông S đối với thửa đất số 2010, bà thống nhất với yêu cầu của ông S về yêu cầu công nhận hợp đồng trên. Lý do, trước khi xóa thế chấp đất bà đã liên hệ với bà L để gặp nhau tìm hướng giải quyết nhưng bà L từ chối gặp, bà L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/4/2021 giữa bà với bà L nên được xem là từ chối mua đất, khi bà L khởi kiện ra Tòa thì ông S cũng biết.

Bà Đ đồng ý với việc bà L rút lại yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 giữa bà với ông Bùi Văn Y đối với các thửa đất số 97, 98, 58 thuộc tờ bản đồ số 2-3-4 tọa lạc tại phường 2, thị xã KT.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc, định giá thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà thống nhất với kết quả định giá thửa đất số 2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn S trình bày theo đơn yêu cầu và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ông S không có ý kiến về việc bà L khởi kiện bà Đ trả tiền nợ vay 1.900.000.000 đồng, không có ý kiến về việc bà L rút yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa bà Đ với ông Bùi Văn Y ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T.

Ông S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về hủy hợp đồng là Giấy tay sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà L với bà Bùi Thị Đ đối với quyền sử dụng đất thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường 1, thị xã KT.

Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc

T giữa bà Bùi Thị Đ với ông S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, đất tại phường 1, thị xã KT. Vì ngày 14/6/2021 bà Đ đáo hạn ngân hàng, xóa thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 2010, ngày 21/6/2021 bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T, việc chuyển nhượng để cản trừ tiền bà Đ nợ vợ chồng ông gồm nợ vay 300.000.000 đồng, nợ hui 481.000.000 đồng, còn lại tiền mặt 119.000.000 đồng ông đã giao bà Đ để trả nợ ngân hàng, xóa thế chấp.

Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 2010 thì ông có biết giữa bà L với bà Đ có ký giấy sang nhượng thửa đất số 2010, nhưng bà Đ nói bà L từ chối mua, khi đó ông cũng biết Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà L về hủy hợp đồng sang nhượng đất giữa bà L với bà Đ. Điều đó chứng tỏ bà L đã từ chối nhận chuyển nhượng đất nên ông mới mua. Còn việc pháp luật quy định điều kiện chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết, đề nghị Tòa án xem xét.

Số tiền nhận chuyển nhượng đất 900.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông (vợ là bà Dung), giữa vợ chồng ông với bà Đ đã thỏa thuận chuyển số tiền 781.000.000 đồng (tiền bà Đ nợ vay và nợ hui) để cản trừ thành tiền chuyển nhượng đất, không có tranh chấp về hợp đồng vay và hợp đồng hui.

Sau khi ký hợp đồng thì bà Đ đã giao cho vợ chồng ông thửa đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2010 đứng tên bà Đ, hiện đang để đất trống. Vợ chồng ông vẫn chưa sang tên giấy đất được vì bà L đang yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Nay ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 giữa ông với bà Đ được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T đối với thửa đất số 2010. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị xem xét hậu quả của việc vô hiệu, ai có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Ông S thống nhất với kết quả định giá thửa đất số 2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Ánh D trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S. Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông S. Ngoài ra tôi không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Y có đơn đề nghị vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Ý và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng, bà Đ là chị ruột của ông. Ngày 21/6/2021, bà Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất các thửa số 97, 98, 58, thuộc tờ bản đồ số 2-3-4, vị trí đất tại phường 2, thị xã KT cho ông để bảo đảm cho khoản tiền mà bà Đ nợ vợ chồng ông. Ông đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay với bà L tại Tòa án nhân dân huyện MH, đã được Tòa án ra quyết định công nhận thỏa thuận số 31/2022/QĐST-DS ngày 11/8/2022, hiện nay các tài sản trên bà Đ đã sang tên cho ông xong để thi hành khoản nợ vay. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nêu trên thì ông không đồng ý. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác, ông Ý không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ung Thanh Q có văn bản đề nghị vắng mặt và ý kiến trình bày: Ông Q là chồng bà L, số tiền 1.900.000.000 đồng bà L cho bà Đ vay là tài sản chung của vợ chồng ông, ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Minh C đại diện theo ủy quyền của ông Q không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T có văn bản đề nghị vắng mặt, và trình bày ý kiến: Ngày 21/6/2021 Văn phòng Công chứng nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao dịch, phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định. Do đó Văn phòng công chứng khẳng định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng là đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội.

Vụ án được Tòa án nhân dân thị xã KT tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân thị xã KT ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 274, 275, 280, 351, 422, 423, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Áp dụng Điều 13, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với bà Bùi Thị Đ.

1.1. Buộc bà Bùi Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền nợ vay gốc là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với bà Bùi Thị Đ đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT, hợp đồng có số công chứng 3133, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Bùi Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S tổng số tiền 1.042.086.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi hai triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT cho bà Bùi Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D có trách nhiệm giao trả cho bà Bùi Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 552224 số vào sổ cấp GCN: CH 00107 do Ủy ban nhân dân thị xã KT cấp ngày 29/8/2013 cho bà Bùi Thị Đ đối với thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Bùi Văn Y đối với các thửa đất số 97, 98, 58 cùng thuộc tờ bản đồ số 2-3-4 tọa lạc tại phường 2, thị xã KT.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT Ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ”.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc L phải chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà L đã nộp xong. Bà Bùi Thị Đ phải chịu 24.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Bà Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền trên là 24.800.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

Bà Bùi Thị Đ phải nộp 56.281.000 đồng án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn S phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000517 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT.

Ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí về nghĩa vụ giao trả tài sản.

Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt là 34.800.000 đồng theo biên lai thu số 0009666 ngày 11/5/2021, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009712 ngày 01/7/2021, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000567 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT. Tổng số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Ngọc L được hoàn trả là 35.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/01/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: 1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 giữa ông với bà Đ, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T đối với thửa đất số 2010. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị xem xét hậu quả của việc vô hiệu, ông S không có lỗi nên không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông và bà Đ có lỗi ngang nhau, từ đó chia đôi giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, ông phải được hưởng toàn bộ giá trị chênh lệch là 284.172.000 đồng. 2. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L; bị đơn bà Bùi Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S thỏa thuận được với nhau, cụ thể:

Bà Bùi Thị Đ đồng ý để cho ông S được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch quyền sử dụng thửa đất 2010 bà Đ được hưởng theo bản án sơ thẩm là 142.086.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/5/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá HN, giá trị quyền sử dụng đất thửa 2010 là 1.184.172.000 đồng, như vậy giá bà Đ chuyển nhượng cho ông S 900.000.000 đồng, giá trị chênh lệch là 284.172.000 đồng).

Ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc L đồng ý hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho bà L được nhận lại số tiền 250.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2021/QĐ-BPBD ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An 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: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn S với bà Bùi Thị Đ đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, đất tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An. Bản án sơ thẩm xác định ông S và bà Đ đều có lỗi

ngang nhau là có căn cứ, bởi vì: Ngày 07/4/2021, bà Đ và bà L viết giấy tay sang nhượng đất thổ cư đối với thửa đất số 2010, sau đó hai bên không thể thực hiện tiếp hợp đồng nên bà L khởi kiện bà Đ đến Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã KT thụ lý vụ án ngày 17/5/2021 trong đó có yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2010. Như vậy, thời điểm bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 2010 cho ông S thì thửa đất trên đang là đối tượng tranh chấp. Ông S biết thửa đất trên bà L đang tranh chấp với bà Đ nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng để cản trừ tiền. Do đó, bà Đ và ông S đều có lỗi ngang nhau, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại chênh lệch giá tương ứng số tiền 142.086.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ đồng ý chuyển 142.086.000 đồng phần bà Đ được hưởng cho ông S, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An của ông Nguyễn Văn S. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của bà L đồng ý hủy quyết định này, yêu cầu bà L được nhận lại tiền theo biện pháp bảo đảm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Y, bà Nguyễn Thị H, Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Bùi Thị Đ. Ngoài ra bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ đối với ông S. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị Đ trả cho bà Nguyễn Ngọc L 1.900.000.000 đồng. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với bà Bùi Thị Đ đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An. Vô hiệu văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4 theo hợp đồng công chứng số 3133, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc bà Bùi Thị Đ trả cho ông Nguyễn Văn S 1.042.086.000 đồng. Buộc ông S và bà Trương Ánh D (vợ ông S) giao trả quyền sử dụng thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An cho bà Bùi Thị Đ. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên một số yêu cầu khác của các đương sự. Ông Nguyễn Văn S kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S:

[4.1] Đối với kháng cáo của ông S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 giữa ông với bà Đ, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T đối với thửa đất số 2010. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị xem xét hậu quả của việc vô hiệu, ông S không có lỗi nên không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông và bà Đ có lỗi ngang nhau, từ đó chia đôi giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, ông phải được hưởng toàn bộ giá trị chênh lệch là 284.172.000 đồng, thấy rằng:

[4.1.1] Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2010 cho ông S (ngày 21/6/2021) thì trước đó ngày 07/4/2021 bà Đ đã ký hợp đồng giấy tay chuyển nhượng cho bà L thửa đất này. Bà L đã có đơn khởi kiện bà Đ, được Tòa án thụ lý ngày 17/5/2021, trong đó có yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2010. Như vậy tại thời điểm bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2010 cho ông S thì thửa đất trên đang là đối tượng tranh chấp nên vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai về điều kiện chuyển nhượng. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng là có căn cứ theo Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

[4.1.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 thì bà Đ và ông S đều biết trước đó bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà L, bà L đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng tại Tòa án. Do đó, bà Đ và ông S có lỗi ngang nhau, giá trị quyền sử dụng đất thửa 2010 theo kết quả định giá là 1.184.172.000 đồng, như vậy giá trị chênh lệch so với giá bà Đ chuyển nhượng cho ông S là 284.172.000 đồng. Vì bà Đ và ông S có lỗi ngang nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 142.086.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ tự nguyện chuyển 142.086.000 đồng là $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất thửa 2010 bà Đ được hưởng cho ông S. Đây là sự tự nguyện của bà Đ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.2] Đối với kháng cáo của ông S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An, thấy rằng:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và được Tòa án nhân dân thị xã KT chấp nhận theo Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ”. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của bà L đồng ý hủy quyết định này, đồng thời có yêu cầu cho bà L được nhận lại số tiền 250.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2021/QĐ-BPBD ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn S được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận toàn bộ.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 274, 275, 280, 351, 422, 423, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Áp dụng Điều 13, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bà Bùi Thị Đ.

1.1. Buộc bà Bùi Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền nợ vay gốc là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 07/4/2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với bà Bùi Thị Đ đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại Phường 1, thị xã KT, hợp đồng có số công chứng 3133, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Bùi Thị Đ và ông Nguyễn Văn S về việc bà Đ chuyển 142.086.000 đồng tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch quyền sử dụng thửa đất số 2010 mà bà Đ được hưởng theo nhận định của bản án sơ thẩm cho ông S. Như vậy, bà Bùi Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 1.184.172.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi bốn triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.5. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT cho bà Bùi Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D có trách nhiệm giao trả cho bà Bùi Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 552224 số vào sổ cấp GCN: CH 00107 do Ủy ban nhân dân thị xã KT cấp ngày 29/8/2013 cho bà Bùi Thị Đ đối với thửa số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Bùi Văn Y đối với các thửa đất số 97, 98, 58 cùng thuộc tờ bản đồ số 2-3-4 tọa lạc tại phường 2, thị xã KT.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T giữa bà Bùi Thị Đ với ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Minh C, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L về việc hủy Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT:

Hủy Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT Ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ”, cụ thể là thửa đất số 2010, diện tích 80m², tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An do bà Bùi Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân thị xã KT cấp ngày 29/8/2013.

5. Bà Nguyễn Ngọc L được nhận lại số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2021/QĐ-BPBD ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc L phải chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà L đã nộp xong. Bà Bùi Thị Đ phải chịu 24.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Bà Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền trên là 24.800.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Bùi Thị Đ phải chịu 58.412.580 đồng án (Năm mươi tám triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

7.2. Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000517 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT.

7.3. Ông Nguyễn Văn S và bà Trương Ánh D phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí về nghĩa vụ giao trả tài sản.

7.4. Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt là 34.800.000 đồng theo biên lai thu số 0009666 ngày 11/5/2021, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009712 ngày 01/7/2021, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000567 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT. Tổng số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Ngọc L được hoàn trả là 35.400.000 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000861 ngày 19/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã KT cho ông S.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã KT;
- Chi cục THADS thị xã KT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến