

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày 11-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu huỷ chỉnh lý biên động quyền
sử dụng đất

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 496/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 851/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị A, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số C, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Lê Văn L, sinh năm: 1985; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2022).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C2; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Văn C1, Trưởng Văn phòng.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Thành C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 02 năm 2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 07 tháng 9 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Á trình bày:

Ngày 15/7/2020, bà Á có vay của ông C số tiền 3.300.000.000đồng. Hai bên có ký giấy mượn tiền, bà Á có thể chấp cho ông C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1892, tờ bản đồ số 2, thời hạn hợp đồng là 3 tháng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Ông C yêu cầu bà Á ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin.

Ngày 16/7/2020, ông C có giao cho bà Á số tiền 3.036.000.000đồng sau khi trừ 01 tháng tiền lãi là 99.000.000đồng, phí dịch vụ 5% là 165.000.000đồng.

Từ đó cho đến nay, do dịch bệnh nên bà Á không có khả năng trả tiền vốn gốc và tiền lãi cho ông C.

Nay, bà Á khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9135 ngày 16/7/2020 giữa bà Á và ông Nguyễn Thành C do Văn phòng C2 chứng nhận, thửa số 1892, tờ bản đồ số 2, diện tích 600m², tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/7/2020; hủy chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông C ngày 05/01/2021; bà Á sẽ trả lại số tiền vay cho ông C theo lãi suất ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Thành C cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Ngày 14/7/2020, ông C và bà Phạm Thị Á có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C đặt cọc cho bà Á 500.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1892, tờ bản đồ số 2, diện tích 600m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 3.300.000.000đồng, hạn đến ngày 15/7/2020 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng. Ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000đồng. Chữ ký, chữ viết Nguyễn Thành C và dấu vân tay bên đặt cọc là của ông C. Chữ ký, chữ viết Lê Quang T và dấu vân tay bên người làm chứng là của ông Lê Quang T. Chữ ký, chữ viết Phạm Thị Á và dấu vân tay bên nhận cọc là của bà Á.

Do bà Á thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng ở Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày hôm sau là ngày 15/7/2020 ông C, bạn ông C là ông Đặng Văn Đ và bà Á, đi cùng với bạn của bà Á nhưng ông C không biết tên, cả 4 người đi chung 1 xe đến Ngân hàng trả nợ và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Ngân hàng, ông C có giao cho bà Á 2.000.000.000đồng, hai bên không có làm biên nhận. Do ông C lo sợ bà Á đổi ý không chuyển nhượng đất nên ông C yêu cầu bà Á ký vào giấy mượn tiền ngày 15/7/2020.

Sáng ngày 16/7/2020, ông C và bà Á ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng

Công chứng Trần Văn C1. Đến ngày 05/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động sang tên ông C đứng chủ quyền sử dụng thửa 1892. Trên đất không có nhà cửa, cây trồng, đất do ông C quản lý, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang quản lý, ông C không thể chấp, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức.

Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A thì yêu cầu bà A trả 3.300.000.000 và tiền lãi từ tháng 7 năm 2020 đến ngày xét xử, lãi suất 20%/năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn C1 trình bày tại Công văn số 34/CV-VPCC ngày 20/5/2022 như sau:

Ngày 16/7/2020, Văn phòng C2 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị A và ông Nguyễn Thành C đối với thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 2, diện tích 600m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 1.000.000.000đồng. Việc công chứng hợp đồng đúng trình tự thủ tục, đúng theo ý chí tự nguyện của các bên, do bản công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và không tiến hành hoà giải do các đương sự có yêu cầu không hoà giải.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động sang tên” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị A và ông Nguyễn Thành C số 9135 ngày 16/7/2020 do Văn phòng C2 chứng nhận, diện tích 600m², thửa số 1892, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/7/2020 giữa bà A và ông C.

Buộc ông C có trách nhiệm nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 178200, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/10/2019, ông C đứng tên trang 3 ngày 05/01/2021, cho Cơ quan thi hành án.

Bà A có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo

đúng quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc bà A trả cho ông C số tiền 5.380.000.000đồng, (trong đó tiền gốc là 3.300.000.000đồng và tiền lãi 2.080.000.000đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông C nộp 31.000.000đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, để hoàn trả cho bà A.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: buộc ông C nộp 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước; bà A là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Thành C làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Phạm Thị A không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, trình bày cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 1892 đang tranh chấp mặc dù được định giá theo chứng thư thẩm định giá là 2.336.659.000đồng nhưng giá trị thực tế khoảng 8.000.000.000đồng, bà A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, chỉ thế chấp đất để vay tiền nên bà A không đồng ý với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn, hiện trên phần đất này bà A có sử dụng một phần làm đường đi vào nhà trọ, các phần diện tích đất còn lại thì để trống.

Bị đơn ông Nguyễn Thành C do ông Lê Văn L đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng ông C thực tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, có nhận đất nhưng không lập biên bản thể hiện việc giao nhận đất, việc ông C ký tên vào giấy tay mượn tiền chỉ với mục đích làm tin chứ thực tế không có việc vay tiền mà giữa các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C nhận thấy:

Ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Thành C và bà Phạm Thị A ký Hợp đồng đặt cọc

chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa 1892. Bà A thừa nhận ngày 14/7/2020 có nhận của ông C 500.000.000đồng. Ngày 15/7/2020, ông C và bà A lập Giấy mượn tiền ngày 15/7/2020. Ông C giao cho bà A số tiền 2.000.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Ngày 16/7/2020 tại Văn phòng C2, ông C và bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1892. Bà A thừa nhận, ngày 16/7/2020 có nhận của ông C 800.000.000đồng. Như vậy, bà A đã nhận của ông C ba lần tổng cộng số tiền 3.300.000.000đồng. Bà A cho là vay của ông C số tiền 3.300.000.000đồng, còn ông C thì cho rằng trả tiền nhận chuyển nhượng đất của bà A.

Xét thấy, nếu giao dịch giữa hai bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải lập biên nhận giao tiền chuyển nhượng đất và giao đất, nhưng hai bên lại lập giấy mượn tiền và cũng không giao đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng C2.

[3] Nguyên đơn bà Phạm Thị A khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1892 tờ bản đồ số 2 được xác lập giữa bà A và ông Nguyễn Thành C, bà A đồng ý trả lại số tiền vay cho ông C cùng số tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn ông Nguyễn Thành C làm đơn kháng cáo không đồng ý vô hiệu các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 1892 tờ bản đồ số 2.

[4] Xét thấy rằng, về hình thức, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/7/2020 được ông C và bà A lập bằng văn bản; đến ngày 16/7/2020 bà A và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1892 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được chứng thực của Văn phòng C2, số chứng thực 9135, ông Nguyễn Thành C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 05/01/2021. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Về nội dung của hợp đồng: theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2020 thì ông C đặt cọc cho bà A số tiền 500.000.000đồng, đến khi ra công chứng lập thủ tục

chuyển nhượng thì ông C thanh toán cho bà A số tiền 2.800.000.000đồng còn lại. Trong giấy tay đặt cọc không thể hiện rõ số tiền bà A nhận của ông C. Sau đó ngày 15/7/2020 bà A và ông C lại lập một giấy tay mượn tiền với nội dung bà A vay của ông C 3.300.000.000đồng bằng đúng số tiền các bên thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất trong giấy tay đặt cọc ngày 14/7/2020. Bà A và ông C đều thừa nhận giữa các bên không có một giao dịch nào khác, mà chỉ có một giao dịch với số tiền 3.300.000.000đồng, đến ngày 16/7/2020, bà A và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, tuy nhiên trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng, các bên đều thừa nhận không có sự giao dịch hợp đồng với số tiền 1.000.000.000đồng, mà thực tế giá trị của hợp đồng là 3.300.000.000đồng. Như vậy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bản chất là cùng một giao dịch cho cùng một số tiền. Thực tế không có việc giao nhận đất cũng như không có giao nhận tiền 1.000.000.000đồng vào ngày 16/7/2020. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2020, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 là có căn cứ. Từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1892 tờ bản đồ số 2 của ông C.

[6] Về số tiền giao nhận: bà A trình bày cho rằng bà A chỉ nhận của ông C số tiền 3.036.000.000đồng do đã trừ 99.000.000đồng tiền lãi của tháng vay đầu tiên và 165.000.000đồng chi phí dịch vụ, tuy nhiên trình bày của bà A không được phía bị đơn ông C cùng người đại diện hợp pháp của ông C thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà A nhận là 3.300.000.000đồng là có cơ sở.

[7] Về số tiền lãi phải trả: Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là mức lãi suất cao nhất được pháp luật cho phép và theo đúng yêu cầu của ông C trong khi các bên không thống nhất về lãi suất là có lợi cho ông C.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí phúc thẩm: bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An,

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Á về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9135, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2020 giữa bà Phạm Thị Á và ông Nguyễn Thành C do Văn phòng C2 chứng nhận đối với thửa số 1892, tờ bản đồ số 2, diện tích 600m², tọa lạc tại Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/7/2020 được xác lập giữa bà Á và ông C.

Bà Phạm Thị Á có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục điều chỉnh biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông C có trách nhiệm nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 178200, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/10/2019, được chỉnh lý biến động sang tên ông C ngày 05/01/2021, cho Cơ quan thi hành án.

Trường hợp ông C không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Á căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc bà Á trả cho ông C số tiền 5.380.000.000đồng, trong đó tiền gốc là 3.300.000.000đồng và tiền lãi 2.080.000.000đồng.

2. Về chi phí tố tụng: buộc ông C nộp 31.000.000đồng chi phí do đặc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, để hoàn trả cho bà Á.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Á.

Ông C phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0005878 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông C phải nộp tiếp số tiền 600.000đồng.

Trong 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 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.

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 huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga