

Bản án số: 58/2018/DS-PT

Ngày: 16/01/2018

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu; Tranh chấp về giao dịch dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Út

Ông Hồ Minh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 16 tháng 01 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 648/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp về giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 307/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2805/2017/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thanh L, sinh năm 1948 và Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1956; cùng cư trú tại: đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Hồng N, sinh năm 1995; cư trú tại: đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/9/2017). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài N2 – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV E – Sài Gòn, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt H; trụ sở: đường A, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Quốc M, sinh năm 1977. (Theo Giấy ủy quyền số 133/CV-2017 ngày 24/5/2017). (Vắng mặt)

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

Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1983; cư trú tại: đường T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thái L3, sinh năm 1980, cư trú tại: đường L, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/10/2017). (Có mặt)

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1974; cư trú tại: đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Tường L4, sinh năm 1975; cư trú tại: D đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Ông Nguyễn Thanh L5, sinh năm 1981; cư trú tại: đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2017 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn là ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 trình bày:

Vợ chồng ông, bà có 04 phần đất tại các thửa số 9, 10, 21, 44, 359 tờ bản đồ ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An; thửa số 500, 501, 544, 546, 564, 565, 566, 567, 622, 623, 713 tờ bản đồ số 40 thuộc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Thanh L đứng tên đăng ký sử dụng.

Năm 2008, ông bà và con gái tên Nguyễn Thị Tường L thế chấp tất cả quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V để vay tiền đầu tư. Đến năm 2017, số nợ gốc và lãi lên đến 2,8 tỷ đồng thì ông bà không có khả năng thanh toán. Lúc này ông Nguyễn Quốc B (chồng bà L4) bàn với ông bà là ông B sẽ đưa cho ông bà 150.000.000 đồng để đến liên hệ với cán bộ tín dụng xin giảm phần tiền lãi quá hạn, ông bà đồng ý và kết quả là cán bộ tín dụng của Ngân hàng đã giảm số nợ còn 1,9 tỷ đồng. Ông B nói với ông bà phải trả tiền nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra vì nếu để giấy tờ trong Ngân hàng khi Ngân hàng kiện ra Tòa án thì tài sản sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ.

Do biết ông bà không có tiền trả Ngân hàng nên ông B đề xuất sẽ nhờ em trai ông B là ông Nguyễn Đức D lo giúp. Theo đó ông bà sẽ ủy quyền cho ông D làm các thủ tục giải ngân để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận tiền đền bù phần đất bị thu hồi làm kênh thủy lợi. Khi nào ông bà bán được đất sẽ

tính toán trả lại cho ông D số tiền giải ngân, không có thỏa thuận cụ thể khi nào bán và lãi suất trả cho ông D như thế nào. Nếu ông D sang nhượng đất cho người khác thì phải có ý kiến của ông bà. Do thấy các điều kiện ông B đưa ra quá thuận lợi nên ông bà đã đồng ý ủy quyền cho ông D.

Trước khi ký hợp đồng ủy quyền chính thức thì ông D có đưa cho ông bà 150.000.000 đồng và một bản dự thảo hợp đồng công chứng không có chữ ký, nội dung ủy quyền của bản dự thảo ghi: *“Bên B được quyền thay mặt bên A liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để: nộp và nhận hồ sơ đăng ký xóa thế chấp, nhận bản chính giấy chứng nhận; cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp; Nhận tiền đền bù về đất; Tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, đóng các loại thuế, lệ phí. Tuy nhiên khi bên B đăng ký thay đổi hoặc cấp đổi chủ quyền; chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho tại các thửa đất theo giấy chứng nhận nêu trên, bên B phải tham khảo ý kiến và có sự đồng ý bằng văn bản của bên A. Nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A, bên B không được tiến hành các hoạt động trên”*.

Ngày 11/4/2017, ông D đã thay mặt ông bà tất toán nợ với Ngân hàng số tiền 1,9 tỷ đồng, ông bà ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Ngân hàng V và giao cho ông D giữ toàn bộ 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, ông bà và ông D tiến hành lập thủ tục ủy quyền chính thức tại trụ sở Ngân hàng V trên đường V, Quận B; Công chứng viên do ông D mời đến, hợp đồng do Công chứng viên soạn và đưa cho ông bà đọc trước khi ký. Do tin tưởng và nghĩ nội dung hợp đồng giống như bản dự thảo mà ông D đã đưa trước đó nên ông bà đã không đọc hợp đồng ủy quyền chính thức mà ký luôn trước mặt công chứng viên. Khi làm thủ tục công chứng có mặt con gái ông bà là bà Nguyễn Thị Tường L. Sau khi hai bên cùng ký tên thì Công chứng viên mới đưa về Phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H để đóng dấu. Ông D đi cùng Công chứng viên đến Văn phòng công chứng nhận hợp đồng công chứng về giao cho ông bà một bản.

Sau khi được ủy quyền, ông D có nhận thay ông bà tiền đền bù đất tại Long An là 146.600.000 đồng và đã giao lại cho ông bà khoản tiền này.

Sau khi ông bà ủy quyền cho ông D thì có người thỏa thuận với ông sang nhượng toàn bộ 04 phân đất với trị giá 5 tỷ đồng, nên ông bà nói với ông B yêu cầu ông D giao lại giấy tờ đất cho ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua. Tuy nhiên ông B nói ông D đã được ủy quyền toàn bộ rồi nên không đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Lúc này ông bà mới phát hiện hợp đồng ủy quyền có nội dung “ông D được toàn quyền quyết định (mua bán, sang nhượng) đối với quyền sử dụng đất của cả 04 phân đất nêu trên” nên ông bà mới đến Văn phòng công chứng yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nhưng không được chấp nhận.

Nay, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền số

002930 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H về việc ủy quyền giữa ông bà đối với ông Nguyễn Đức D với lý do: khi ủy quyền, người ủy quyền bị người được ủy quyền lừa dối.

Nếu văn bản ủy quyền được hủy thì ông bà sẽ hoàn trả lại cho ông D số tiền đã nhận là 2.050.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông bà với ông D vào ngày 05/4/2017, ông bà thừa nhận có ký nhận và lấn tay điểm chỉ vào bản hợp đồng, nhưng ông bà không đọc kỹ nội dung hợp đồng viết gì và người làm chứng là con trai ông bà tên Nguyễn Thanh L5 cũng không đọc nội dung hợp đồng trước khi ký. Ông D giữ luôn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất D nhất mà không giao lại cho ông bà một bản nào khác. Nay ông, bà không công nhận bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D.

Ngoài ra, ông bà không còn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Theo các bản tự khai tại Tòa án, ông Nguyễn Văn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H trình bày:

Ngày 11/4/2017, Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H tiếp nhận đơn đề nghị về việc công chứng ngoài trụ sở của ông Nguyễn Đức D và hồ sơ yêu cầu công chứng kèm theo. Theo thông tin do đương sự cung cấp thì Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H đã kiểm tra đầy đủ và đúng quy định nên chấp nhận tiến hành thủ tục công chứng ngoài trụ sở đối với hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Đức D.

Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H soạn thảo bản dự thảo, đưa cho các bên đương sự đọc toàn bộ nội dung hợp đồng trước khi ký, các bên đều xác nhận đã đọc và đồng ý ký trước mặt Công chứng viên. Hợp đồng ủy quyền được đóng dấu và vào sổ số 002930 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H.

Như vậy, về trình tự, thủ tục và nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 002930 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Luật Công chứng hiện hành. Nay ông L, bà L2 cho rằng khi ký hợp đồng đã bị bên được ủy quyền lừa dối về phần nội dung thì ông, bà phải chứng minh trước Tòa án.

Nếu ông L, bà L2 muốn hủy bỏ hợp đồng công chứng thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của người được ủy quyền. Đối với hợp đồng ủy quyền thì ông L, bà L2 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào với điều kiện phải báo trước cho bên ủy quyền một thời gian hợp lý mà không cần có sự chứng nhận của Văn phòng công chứng và thực tế xem như ông L, bà L2 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

Các vấn đề khác tranh chấp giữa ông L, bà L2 với ông D thì Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H không có ý kiến gì.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/8/2017, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Ông không đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 .

Ngày 11/4/2017 ông L và bà L2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông toàn quyền quyết định (chuyển nhượng, tặng cho, nhận tiền đền bù...) đối với 04 phần đất sau:

1. Thửa số 9, 10, 21, 44 tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 9.292 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088786, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03382 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/02/2008; ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 03/6/2008);

2. Thửa số 359 tờ bản đồ số 7 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 797820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03988 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2008;

3. Thửa số 500, 501, 544, 545, 546, 564, 565, 566, 567, 622, 623 tờ bản đồ số 40 có tổng diện tích 11.225 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088789 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03443 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 05/02/2008, ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 09/6/2008);

4. Thửa số 713 tờ bản đồ số 40 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 774564, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04078 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 09/6/2008.

Việc ủy quyền là có thật và do các bên hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H soạn thảo và đưa cho bên ủy quyền và bên được ủy quyền đọc kỹ trước khi ký. Hợp đồng được ký trước mặt công chứng viên tại Ngân hàng V. Do đó, ông L, bà L2 cho rằng bị lừa dối khi ký ủy quyền là không có cơ sở; Bản dự thảo hợp đồng công chứng mà ông L và bà L2 nộp cho Tòa án không phải do ông soạn thảo và ông hoàn toàn không biết.

Lý do ông L và bà L2 ủy quyền cho ông là do ông, bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 04 phần đất nêu trên cho Ngân hàng V vay số tiền 1,9 tỷ đồng nhưng không có tiền giải chấp nên ông L, bà L2 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 04 phần đất nêu trên cho ông với giá 2.050.000.000 đồng, ông đã trả đủ

tiền cho ông L, bà L2 và hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2017, có sự làm chứng của anh Nguyễn Thanh L5 là con trai ông L, bà L2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất hiện nay ông cũng đã quản lý, sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế đã xong.

Tuy nhiên, do trong các phần đất của ông L, bà L2 có một phần bị Nhà nước thu hồi trước khi sang nhượng cho ông mà chưa được nhận tiền bồi thường nên ông L, bà L2 thỏa thuận ủy quyền toàn bộ cho ông để ông nhận thay tiền đền bù nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất được. Mặt khác, do ông có ý định mua đất để đầu tư mà không sử dụng ngay nên nghĩ làm ủy quyền để khi có người sang nhượng sẽ làm thủ tục sang nhượng trực tiếp từ ông L, bà L2 với người thứ ba cho thuận tiện, đỡ mất thời gian. Việc thỏa thuận đã được các bên tự nguyện đồng ý, không có chuyện ông L, bà L2 bị lừa dối, ép buộc vì khi ký các hợp đồng đều có con ông bà chứng kiến. Lý do mà ông L, bà L2 thay đổi ý kiến là do sau khi chuyển nhượng đất cho ông xong thì ông L gặp người khác hỏi mua với giá cao hơn nên ông L, bà L2 mới yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền thì ông đã thay mặt ông L, bà L2 nhận số tiền đền bù từ cơ quan đền bù thuộc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An là 144.000.000 đồng, ông đã giao lại cho ông L, bà L2.

Như vậy, nếu xét về hợp đồng ủy quyền thì ông đã làm đúng các nội dung ủy quyền của ông L, bà L2 đối với ông, không vi phạm thỏa thuận nào trong hợp đồng. Ngược lại, ông L, bà L2 cũng đã nhận được mọi quyền lợi từ việc ủy quyền. Xét về bản chất của sự việc thì ông L, bà L2 đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ 04 phần đất nêu trên xong. Vì vậy, ông không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền, đồng thời ông yêu cầu Tòa án công nhận và cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L2 với ông đối với các phần đất cụ thể đã nêu ở trên.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2017, do sai sót khi soạn thảo nên ông đã ghi thừa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 128551 cấp ngày 21/06/2010. Nay ông xác định lại, ông chỉ yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với 04 phần đất cụ thể như đã nêu trên.

Ngoài ra, ông không còn ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 307/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận S đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

- Điều 5, Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 49 và Điều 55 Luật Công chứng năm 2014;

- Điều 127, Điều 129, Điều 380, Điều 398, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H là vô hiệu do bị lừa dối.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức D:

1. Công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/4/2017 giữa ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Đức D có hiệu lực pháp luật, tài sản chuyển nhượng gồm các phần đất cụ thể như sau:

- Thửa số 9, 10, 21, 44 tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 9292 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088786, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03382 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/02/2008; ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 03/6/2008);

- Thửa số 359 tờ bản đồ số 7 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 797820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03988 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2008;

- Thửa số 500, 501, 544, 545, 546, 564, 565, 566, 567, 622, 623 tờ bản đồ số 40 có tổng diện tích 11.225 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088789 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03443 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 05/02/2008, ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 09/6/2008);

- Thửa số 713 tờ bản đồ số 40 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp Lập Điền, xã Tân Mỹ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 774564, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04078 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 09/6/2008.

2. Các bên không phải thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đức D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện, hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, đối với các phần đất nêu trên.

3. Đối với phần đất có giấy chứng nhận “BB 128551 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 21/06/2010” được ghi trong hợp đồng là do

nhằm lẫn khi soạn thảo nên ông D xác nhận phần này không có trong thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án công nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Hợp đồng ủy quyền số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H đương nhiên hết hiệu lực pháp luật theo quy định.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà L, bà L2 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0027603 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà L2 còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0028012 ngày 10/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/10/2017, nguyên đơn ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Phạm Hoài N2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 trình bày:

Tại thời điểm ông L, bà L2 ký kết Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho ông D thì toàn bộ số tài sản này đều đang được thế chấp tại Ngân hàng; không có sự đồng ý, chấp thuận của Ngân hàng về việc mua bán. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng trên đã bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Ông L, bà L2 thừa nhận việc ký hợp đồng bán đất cho ông D là có thật nhưng chỉ với mục đích để ông D dùng tiền giải chấp cho Ngân hàng, lấy giấy tờ sở hữu về rồi sau đó các bên mới thỏa thuận tiếp việc mua bán đất cụ thể. Cũng vì số bất động sản đang được thế chấp tại Ngân hàng, không được phép chuyển nhượng nên ông L, bà L2 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông D vào ngày 11/4/2017. Đây là hành vi nhằm che giấu hợp đồng mua bán ký ngày 05/4/2017 nên hợp đồng ủy quyền trên cũng bị vô hiệu do giả tạo.

Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2017; tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/4/2017. Số tiền 2.050.000.000 đồng giữa nguyên đơn và ông D sẽ được giải quyết trong một vụ án tranh chấp khác.

Bà Trương Thị Hồng N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Thông nhất với những lời trình bày của Luật sư. Việc ký hợp đồng mua bán đất vào ngày 05/4/2017 giữa ông L, bà L2 và ông D là giao dịch có thật, với mục

đích để lấy tiền của ông D giải chấp cho khoản nợ của ông L, bà L2 tại Ngân hàng và nhận các giấy tờ sở hữu tài sản về.

Ông Nguyễn Văn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt H: vắng mặt tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Ông Nguyễn Thái L3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức D trình bày:

Ngày 11/4/2017 Ngân hàng đã có Công văn xác nhận về việc giải chấp đối với 04 thửa đất do nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản đã hoàn thành. Đối với hợp đồng mua bán đất ký ngày 05/4/2017, ông L, bà L2 cũng đã thừa nhận đây là giao dịch có thật, nội dung hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận cụ thể, rõ ràng; ông L, bà L2 đã ký tên, lấn tay và có cả chữ ký của người làm chứng. Ông D đã giao đủ tiền mua đất theo thỏa thuận và ông L, bà L2 đã giao đất cũng như bản chính các giấy tờ đất cho ông D. Do đó, phía ông D không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Tường L4 là người làm chứng trình bày:

Bà có đề cập với chồng là ông Nguyễn Quốc B về việc bỏ tiền để mua đất của cha mẹ là ông L, bà L2, giải chấp cho Ngân hàng lấy giấy tờ đất về. Sự việc ông B tìm ông D và việc ông D cùng cha mẹ bà thỏa thuận mua bán đất như thế nào bà không được biết. Vào ngày 11/4/2017 bà có chứng kiến việc Công chứng viên lập hợp đồng ủy quyền giữa cha mẹ bà với ông D. Bà xác định Công chứng viên có đọc nội dung hợp đồng cho các bên cùng nghe, bà không nhớ rõ nội dung cụ thể của hợp đồng, bà cũng không biết cha mẹ bà có nghe rõ nội dung hay không.

Ông Nguyễn Thanh L5 là người làm chứng trình bày:

Ông thừa nhận có ký tên với tư cách người làm chứng nhưng ông không đọc nội dung làm chứng về việc gì. Do tin tưởng ông D là em trai của anh rể nên khi được nhờ ký tên thì ông ký. Ông cứ nghĩ ký tên làm chứng việc ông D thuê đất của cha mẹ ông vì trước đây cha mẹ ông cũng từng cho người thuê các phần đất ở Long An.

Ông Nguyễn Quốc B là người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tại bản tự khai ngày 28/8/2017, ông B trình bày: vào khoảng đầu năm 2017, vợ ông là bà Nguyễn Thị Tường L4 có yêu cầu ông tìm người mua lại 04 phần đất của cha mẹ vợ là ông L, bà L2. 04 phần đất này đang thế chấp cho Ngân hàng và có nguy cơ bị Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Vì vợ ông cũng có thế chấp đất để vay tiền cùng ông L, bà L2 nên ông mới phải tìm em trai là ông Nguyễn Đức D để hỏi xem ông D có nhu cầu mua đất hay không. Sau đó ông D đồng ý mua đất và đã gặp ông L, bà L2 để trao đổi. Việc hai bên thỏa thuận mua bán như thế nào ông không biết, ông không có tác động gì trong việc mua bán này nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng. Ông L, bà L2 đã xác nhận trước mặt Công chứng viên rằng đã đọc và đồng ý trước khi ký tên vào từng trang của hợp đồng ủy quyền. Ông D đã thực hiện hợp đồng ủy quyền, cụ thể đã nhận tiền đền bù đất và giải chấp toàn bộ số tiền mà ông L, bà L2 còn nợ tại Ngân hàng. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng là vô hiệu.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu: ông L, bà L2 thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong hợp đồng mua bán, thừa nhận có nhận số tiền 150.000.000 đồng và ông D có trả thay nợ cho ông bà số tiền 1,9 tỷ đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, có ký nhận của các bên, tuy chưa thực hiện thủ tục công chứng nhưng do các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên các bên không phải thực hiện việc công chứng. Khi ký hợp đồng, dù tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng sau đó tài sản đã được xóa thế chấp nên quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 đề nghị tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo các quy định của Luật Công chứng năm 2014 thì Hợp đồng ủy quyền trên đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H thực hiện đúng theo quy định về trình tự, thủ tục công chứng; nội dung của hợp đồng được soạn thảo dựa trên cơ sở thông tin và hồ sơ do các bên cung cấp; ông L, bà L2, ông D đều tự xác nhận trước mặt Công chứng viên rằng hai bên đã đọc nội dung và đồng ý trước khi ký tên vào hợp đồng. Các bên ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tường L4 xác nhận có chứng kiến việc Công chứng viên đọc nội dung của Hợp đồng ủy quyền cho các bên cùng nghe.

Nội dung ủy quyền đã nêu rõ “ông D được thay mặt ông L, bà L2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ đăng ký xóa thế chấp, nhận bản chính giấy chứng nhận; Thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp; Nhận tiền đền bù về đất; Chuyển nhượng hoặc tặng cho... các thửa đất...”. Thực hiện theo nội dung ủy quyền này, ông D đã thay mặt ông L, bà L2 giải chấp toàn bộ khoản tiền 1.900.000.000 đồng mà ông, bà còn nợ của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Phú Nhuận; nhận tiền đền bù đất và ông L, bà L2 đã được nhận lại đầy đủ số tiền này. Ông L, bà L2 đã hưởng các quyền lợi đúng như nội dung ủy quyền mà không có ý kiến gì.

Do đó, không có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H là vô hiệu như kháng cáo của phía nguyên đơn.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2017 giữa ông L, bà L2 với ông Nguyễn Đức D là vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định đây là ý kiến phản bác lại yêu cầu độc lập của ông D về việc đề nghị Tòa án công nhận và cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/4/2017 giữa ông D và ông L, bà L2; không phải là yêu cầu phản tố của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và Luật sư của nguyên đơn xác định: Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng ký ngày 05/4/2017 giữa ông L, bà L2 và ông D là có thật. Tuy nhiên phía nguyên đơn lại cho rằng, mục đích ký hợp đồng này chỉ để đảm bảo cho ông D bỏ tiền ra trả nợ cho Ngân hàng thay cho ông L, bà L2, khi lấy được giấy tờ đất về hai bên sẽ tiếp tục thương lượng việc mua bán. Phía ông D không chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn mà khẳng định việc mua bán đã được hai bên thỏa thuận xong tại Hợp đồng ngày 05/4/2017.

Hội đồng xét xử nhận thấy, về hình thức, Hợp đồng ngày 05/4/2017 giữa ông L, bà L2 và ông D được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và chữ ký của người làm chứng; nội dung hợp đồng nêu rõ tài sản mua bán, giá bán, phương thức thanh toán, phương thức thực hiện; quy định rõ về quyền, nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng. Theo đó giá mua bán toàn bộ 04 phần đất là 2.050.000.000 đồng và không thay đổi vì bất cứ lý do gì; việc thanh toán tổng giá trị mua bán nhà đất sẽ chia làm hai đợt: ông D đặt cọc số tiền là 150.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng, phần còn lại là 1.900.000.000 đồng ông D sẽ trả cho ông L, bà L2 khi ra công chứng và ông L, bà L2 ký biên bản ủy quyền cho ông D. Diễn biến trên thực tế đã xảy ra đúng theo như Hợp đồng đã ký kết, cụ thể: ông L, bà L2 đã nhận được số tiền 150.000.000 đồng từ ông D, đến ngày 11/4/2017 ông L, bà L2 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông D và ông D đã thay ông L, bà L2 trả cho Ngân hàng số tiền 1.900.000.000 đồng ngay trong ngày 11/4/2017. Sau đó ông L, bà L2 giao cho ông D toàn bộ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất đã thỏa thuận mua bán. Hiện nay ông D đang quản lý, sử dụng đối với các phần đất này. Tại Hợp đồng không có bất

cứ điều khoản nào thể hiện ngoài những nội dung đã thỏa thuận, hai bên sẽ còn tiếp tục thương lượng thêm về giá cả, phương thức... mua bán. Ông L, bà L2 không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định, Hợp đồng mua bán ngày 05/4/2017 là có thật và nội dung của Hợp đồng là toàn bộ thỏa thuận của ông L, bà L2 và ông D; không còn một thỏa thuận nào khác.

Điều này cũng phù hợp với nội dung của Hợp đồng ủy quyền được ký tiếp theo vào ngày 11/4/2017, cụ thể là ông L, bà L2 đều thể hiện ý chí giao cho ông D được toàn quyền quyết định đối với 04 phần đất đã chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm nhận định việc lập hợp đồng ủy quyền là để ông D thực hiện quyền của người nhận chuyển nhượng sử dụng đất, không phải nhằm che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Từ đó không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn khi cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2017 vô hiệu là do giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng mua bán ký ngày 05/4/2017. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, mặc dù các phần đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng ngay sau đó ông D đã thay ông L, bà L2 trả nợ thay cho Ngân hàng, toàn bộ số tài sản này đã được giải chấp, quyền lợi của Ngân hàng được đảm bảo nên cần buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết. Do đó không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn khi cho rằng hợp đồng mua bán là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2017 giữa ông L, bà L2 và ông D tuy chưa thực hiện thủ tục công chứng theo quy định nhưng do hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch nên theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D, công nhận hiệu lực của hợp đồng là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu của ông D về việc công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông L, bà L2 và ông D nên hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2017 cũng đương nhiên hết hiệu lực.

[3] Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của phía nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[4] Ông L, bà L2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5, Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 49 và Điều 55 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 380, Điều 398, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2.

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H là vô hiệu.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức D:

1. Công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/4/2017 giữa ông Võ Thanh L, bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Đức D có hiệu lực pháp luật, tài sản chuyển nhượng gồm các phần đất cụ thể như sau:

- Thửa số 9, 10, 21, 44 tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 9.292 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088786, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03382 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/02/2008; ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 03/6/2008);

- Thửa số 359 tờ bản đồ số 7 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 797820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03988 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2008;

- Thửa số 500, 501, 544, 545, 546, 564, 565, 566, 567, 622, 623 tờ bản đồ số 40 có tổng diện tích 11.225 m², loại đất nông nghiệp, thuộc ấp T, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 088789 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03443 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 05/02/2008, ông L nhận chuyển nhượng ngày 18/02/2008 (cập nhật thay đổi diện tích ngày 09/6/2008);

- Thửa số 713 tờ bản đồ số 40 có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, thuộc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 774564, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04078 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 09/6/2008.

2. Các bên không phải thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đức D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ

quan có thẩm quyền để thực hiện, hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, đối với các phần đất nêu trên.

3. Đối với phần đất có giấy chứng nhận “BB 128551 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 21/06/2010” được ghi trong hợp đồng là do nhầm lẫn khi soạn thảo nên ông D xác nhận phần này không có trong thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án công nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Hợp đồng ủy quyền số 002930 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H đương nhiên hết hiệu lực pháp luật theo quy định.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà L2 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0027603 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà L2 còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0028012 ngày 10/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thanh L và bà Nguyễn Thị Kim L2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà L2 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0028251 ngày 20/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà L2 còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

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, 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 hạn 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận S;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung