TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 262/2024/DS-PT
Ngày: 06-6-2024
"V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 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 Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên toà: 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 Trần Thị Thùy Dung, Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị Thu H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Văn Cà N, sinh năm 1971.

2.2. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Hồ Thị Bích P, sinh năm 1983.

3.2. Ông Nguyễn Hoài T1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số H ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoài T1: Bà Hồ Thị Bích P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 09/11/2023 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm P1, số chứng thực 1767, quyển số 01-SCT/CK, ĐC).

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số E đường số A, Khu dân cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số E đường số A, Khu dân cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C: Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số E đường số A, Khu dân cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 04/01/2024 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn C, số chứng thực 0025, quyển số 01-SCT/CK, CĐ).

5. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số I Khu dân cư N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm P1.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hà Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hà Thị Thu H trình bày: Vợ chồng ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T có vay và còn nợ bà khoản nợ 4.000.000.000 đồng, các bên tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện Cần Đước giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023. Tuy nhiên, khi quyết định của Tòa án có hiệu lực; ngày 30/6/2023, ông N, bà T chỉ thanh toán cho bà 300.00.000 đồng, còn 3.700.000.000 đồng chưa thanh toán nhưng lại cố tình bán tài sản của mình là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1192, 44 tờ bản đồ số 9, loại đất ở tại nông thôn địa chỉ tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị Bích P là cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Sau khi bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên thì ngày 16/8/2023, bà P tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T2. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N, bà T và bà P thừa nhận các bên ghi giá chuyển nhượng của 02 thửa đất 44 và 1192 là 1.300.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế của 02 thửa đất này là 10.000.000.000 đồng nên bà cho rằng ông N, bà T và bà P cố tình ghi giá chuyển nhượng không đúng với giá chuyển nhượng

thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước là vi phạm pháp luật. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/8/2023, số công chứng 5585, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 10/8/2023, số công chứng 5677, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P, ông Nguyễn Hoài T1 với bà Nguyễn Thị Thanh T2 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Bị đơn ông Trương Văn Cà N trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà P bởi vì ông không chỉ nợ tiền bà H mà còn nợ tiền nhiều chủ nợ khác và sau khi nhận tiền từ bà P là 10.000.000.000 đồng, ông trả nợ Ngân hàng 4.000.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi khoảng hơn hai mươi triệu, trả cho bà H1 2.800.000.000 đồng, bà P 200.000.000 đồng, nộp án phí 56.200.000 đồng, ông chỉ còn lại chưa đến 3.000.000.000 đồng và ông có thanh toán cho bà H 300.000.000 đồng vào ngày 30/6/2023, ông Nguyễn Thanh S 1.030.000.000 đồng ngày 06/7/2023, ông Huỳnh Văn C1 460.000.000 đồng ngày 06/7/2023, ông Nguyễn Quốc K số tiền 920.000.000 đồng vào ngày 20/8/2023, ông Trà Bạch H2 200.000.000 đồng vào ngày 30/8/2023. Hiện tại còn nợ lại bà H 3.700.000.000 đồng và nợ bà P 1.400.000.000 đồng. Việc ông chuyển nhượng đất cho bà P là đúng theo quy định pháp luật nên không đồng ý vô hiệu. Hiện tại, quyền sử dụng đất của 02 thửa 1192 và 44 ông đã giao cho bà P quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ nhà đất với giá là 10.000.000.000 đồng nhưng do tài sản trên đất là nhà và các công trình kiến trúc khác chưa được cấp chủ quyền nên khi chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định giá đất của 02 thửa đất là 1.300.000.000 đồng (trong đó thửa 1192 là 300.000.000 đồng và thửa 44 là 1.000.000.000 đồng), còn lại là giá của tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng tài sản trên đất là thỏa thuận miệng bên ngoài, không có ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà mái T3, diện tích khoảng 120 m^2 và 13 căn nhà trọ, hồ nước, nhà ăn, hàng rào…

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của chồng bà là ông Trương Văn Cà N, không bổ sung ý kiến hay trình bày gì thêm. Bà T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích P và ông Nguyễn Hoài T1 do bà Hồ Thị Bích P đại diện trình bày: Bà không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1192 và 44 từ ông Cà N, bà T1 và việc vợ chồng bà chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo

trình tự thủ tục pháp luật quy định nên không đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng bao gồm cả giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 02 thửa 44 và 1192, trong đó xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.300.000.000 đồng (thửa 44 là 1.000.000.000 đồng và thửa 1192 là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/2023 và ngày 09/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C2). Còn lại 8.700.000.000 đồng là giá chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng do tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 (nhà lai), 13 căn phòng trọ, hồ nước, nhà ăn, tất cả tài sản trên đất còn lại và hàng rào xung quanh chưa được cấp quyền sở hữu nên không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thỏa thuận riêng bên ngoài. Do đó, việc bà H cho rằng bà và ông N, bà T1 chuyển nhượng đất ghi giá không đúng giá chuyển nhượng thực tế là không có căn cứ vì giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá đất, còn lại tài sản trên đất thì thỏa thuận riêng nên không tính giá chung vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 16/8/2023, bà cùng ông T1 chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất là 10.600.000.000 đồng, trong đó xác định giá trị quyền sử dụng đất là 1.300.000.000 đồng nên ghi vào hợp đồng chuyển nhượng giá 1.300.000.000 đồng, còn lại là giá trị tài sản trên đất thỏa thuận riêng, không ghi vào hợp đồng. Bà T2 đã thanh toán tiền cho bà xong. Ngày 30/11/2023, ông N, bà T1 đã giao toàn bộ nhà đất và tài sản trên đất cho bà và bà đã giao lại cho bà T2 nhưng bà T2 ở xa nên nhờ bà trông coi dùm. Trong trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông N, bà T1 và giữa bà cùng ông T1 với bà T2 thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Thẩm phán giải quyết vụ án giải thích rõ. Nếu việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên gây thiệt hại cho bà thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Văn C do bà T2 đại diện trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1192 và 44, bản đồ số 9, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ tại xã L, huyện C, tỉnh Long An từ vợ chồng bà P, ông T1 là hợp pháp, không vi phạm pháp luật nên không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P, ông Nguyễn Hoài T1 với bà được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất là 10.600.000.000 đồng trong đó xác định giá trị quyền sử dụng đất là 1.300.000.000 đồng nên ghi vào hợp đồng chuyển nhượng giá 1.300.000.000 đồng, còn lại là giá trị tài sản trên đất thỏa thuận riêng, không ghi vào hợp đồng vì chưa được cấp quyền sở hữu. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà cấp 4 (nhà lai, mái ngói đỏ, cột bê tông, tường gạch, nền gạch bông, cửa cái, cửa sổ, đồng hồ nước, đồng hồ điện với hàng rào xây kiên cố bao quanh hết diện tích 02 thửa đất) + 13 căn nhà trọ. Hiện tại, bà P đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho bà, bà đã đăng ký kinh

doanh cho thuê phòng trọ và đang cho thuê, nhà thì bà nhờ bà P trông coi dùm. Việc bà nhận chuyển nhượng đất, tài sản trên đất là hợp pháp, do các bên tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, quy định pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Trong trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng bà P, ông T1 thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Thẩm phán giải quyết vụ án giải thích rõ. Nếu việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên gây thiệt hại cho bà thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày tại văn bản số 328/CV-VPCC ngày 04/11/2023 và văn bản số 338/CV-VPCC ngày 13/11/2023 như sau: Ngày 10/8/2023, Văn phòng C2 có thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa vợ chồng ông N, bà T1 với bà P, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9. Ngày 09/8/2023 Văn phòng C2 có thực hiện việc chứng nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất)" giữa vợ chồng ông N, bà T1 với bà P, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, tại thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 9. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, việc giao kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, hai bên đã được nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung của hợp đồng và công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, đồng ý nội dung của hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào bản lưu của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, hai bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính xác thực của các giấy tờ đã cung cấp, hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp theo quy định, đúng thủ tục vì vậy Văn phòng C2 đã chứng nhận các Hợp đồng trên. Văn phòng công chứng có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm P1 có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/8/2023, số công chứng 5585, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 10/8/2023, số công chứng 5677, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P, ông Nguyễn Hoài T1 với bà Nguyễn Thị Thanh T2 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Thu H phải chịu 900.000 đồng tiền án phí nhưng được trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006144, 0006145 cùng ngày 16/10/2023 và 0002604 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước, bà H đã nộp đủ án phí.

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 29/01/2024, nguyên đơn bà Hà Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Hà Thị Thu H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/8/2023, số công chứng 5585, quyển 06/2023/TP/SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 9, đất tại ấp C xã L, huyện C, tỉnh Long An. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 10/8/2023, số công chứng 5677, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, đất tại ấp C xã L, huyện C, tỉnh Long An. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P, ông Nguyễn Hoài T1 với bà Nguyễn Thị Thanh T2 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vì ông Cà N và bà T1 là người phải thi hành án cho bà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 19/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023. Tuy nhiên, ông Cà N và bà T1 chỉ mới trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 3.700.000.000 đồng chưa thanh

toán nhưng cố tình bán hai thửa đất số 1192 và 44, tờ bản đồ số 9, đất ở tại nông thôn tại ấp C xã L, huyện C, tỉnh Long An là cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà về việc sửa bản án sơ thẩm thì bà H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước.

Ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Thu H. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thu H; giữ y bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An vì vợ chồng ông không chỉ nợ tiền bà H mà còn nợ tiền nhiều chủ nợ khác. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng hai thửa đất 1192 và 44 từ bà P là 10.000.000.000 đồng, vợ chồng ông trả nợ Ngân hàng 4.000.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi khoảng hơn hai mươi triệu; trả cho bà H1 2.800.000.000 đồng; bà P 200.000.000 đồng; nộp án phí 56.200.000 đồng. Vợ chồng ông chỉ còn lại chưa đến 3.000.000.000 đồng và có thanh toán cho bà H 300.000.000 đồng vào ngày 30/6/2023; ông Nguyễn Thanh S 1.030.000.000 đồng ngày 06/7/2023; ông Huỳnh Văn C1 460.000.000 đồng ngày 06/7/2023; ông Nguyễn Quốc K số tiền 920.000.000 đồng vào ngày 20/8/2023; ông Trà Bạch H2 200.000.000 đồng vào ngày 30/8/2023. Hiện tại vợ chồng ông còn nợ lại bà H 3.700.000.000 đồng và nợ bà P 1.400.000.000 đồng.

Bà Hồ Thị Bích P không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Thu H, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước vì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 1192 và 44 là tài sản ông Cà N và bà T đã thế chấp vay vốn Ngân hàng N2 (A) - Chi nhánh K1 trước thời điểm có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà H và vợ chồng ông Cà N, bà T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất trên được sự đồng ý của A Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ Long An, bà đã trả tiền đủ cho ông Cà N và bà T để họ trả vốn vay và tiền lãi cho Ngân hàng, ông Cà N và bà T cũng đã giao toàn bộ nhà đất cùng các công trình trên đất cho bà. Ngày 16/8/2023, vợ chồng bà đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cùng các công trình kiến trúc cho bà Nguyễn Thị Thanh T2, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và bà T2 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Thanh T2 không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Thu H, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước vì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 1192, 44 và các công trình kiến trúc trên đất từ vợ chồng bà P phù hợp với quy định của pháp luật, vợ chồng bà đã giao đủ số tiền 10.600.000.000 đồng cho vợ chồng bà P. Ngày 29/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã cập nhật chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Bích P2 sang tên bà Nguyễn Thị Thanh T2.

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.

Về nội dung vụ án: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023, ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Hà Thị Thu H số tiền 4.000.000.000 đồng. Ngày 04/8/2023, bà H có Đơn yêu cầu thi hành án; cùng ngày 04/8/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1105/QĐ-CCTHADS. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023, ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị H3 số tiền nợ vay 2.800.000.000 đồng; trả cho bà Hồ Thị Bích P số tiền nợ vay 1.600.000.000 đồng. Ngày 04/8/2023, bà H có Đơn yêu cầu thi hành án; cùng ngày 04/8/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1105/QĐ-CCTHADS. Ngày 20/6/2023, bà H3 và bà P có Đơn yêu cầu thi hành án; ngày 21/6/2024, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 817/QĐ-CCTHADS.

Tuy nhiên, trước đó ngày 24/01/2022, ông Cà N và bà T có vay vốn tại A Chi nhánh K1 số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6616LAV2022.00096, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 3609 (nay là thửa 1192) và thửa đất số 44 theo Hợp đồng thế chấp số 2022.110.004 và Hợp đồng thế chấp số 2022.110.003, thời hạn vay 01 năm. Mặc dù khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng ông Cà N và bà T báo cho Ngân hàng vợ chồng ông không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng đồng ý cho ông Cà N và bà T tìm người chuyển nhượng 02 thửa đất đang thế chấp lấy tiền trả vốn vay và tiền lãi cho Ngân hàng. Như vậy, hai thửa đất trên là tài sản thế chấp cho Ngân hàng; Ngân hàng đồng ý cho ông Cà N và bà T bán tài sản thế chấp để trả nợ cho nên không được xem là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hà Thị Thu H 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Hà Thị Thu H khởi kiện "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T. Các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện C nên Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được Tòa án tống đạt thủ tục hợp lệ. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm P1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ

Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các người có tên nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của bà Hà Thị Thu H, thấy rằng:

[4.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập, thể hiện:

Ngày 24/01/2022, ông Trương Văn Cà N có vay của Ngân hàng N2 (A) - Chi nhánh K1 số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6616LAV2022.00096, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 3609 (nay là thửa 1192) và thửa 44 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022.110.004 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022.110.003, cùng ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C4.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước và Đơn yêu cầu thi hành án đề ngày 04/8/2023 của bà Hà Thị Thu H. Ngày 04/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1105/QĐCCTHADS cùng ngày 04/8/2023, theo nội dung quyết định thì ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Hằng số tiền nợ vay gốc và lãi tổng cộng 4.000.000.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước và Đơn yêu cầu thi hành án ngày 20/6/2023 của bà Đặng Thị H3 và bà Hồ Thị Bích P. Ngày 21/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 817/QĐCCTHADS, theo nội dung quyết định thì ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H3 số tiền nợ vay 2.800.000.000 đồng, trả cho bà P số tiền nợ vay 1.600.000.000 đồng.

[4.2] Đối với lời trình bày của bà Hà Thị Thu H cho rằng việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước tạo điều kiện cho ông Cà N, bà T, Ngân hàng A thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất 1192 và 44 mà không mời bà H đến thỏa thuận là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, thấy rằng: Hai thửa đất số 1192 và 44 là tài sản thế chấp do ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T thế chấp để đảm bảo cho khoản vay vốn 4.000.000.000 đồng tại Ngân hàng A - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ vào ngày 24/01/2022. Khi đến thời hạn trả nợ mà ông Cà N và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì A có quyền yêu cầu Tòa án phát mại tài sản thế chấp để thi hành án cho Ngân hàng.

Mặc dù khoản nợ chưa đến hạn thanh toán cho Ngân hàng N2 (A) - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ Long An, nhưng ông Cà N và bà T thừa nhận không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng đồng ý để ông Cà N, bà T bán tài sản thế chấp để trả nợ. Tại Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 28/6/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước lập gồm có: Bên được thi hành án là bà Đặng Thị H3 và bà Hồ Thị Bích P; bên phải thi hành án là ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T; đại diện Ngân hàng A - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ Long An. Các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận việc thi hành án như sau: Ngân hàng đồng ý

cho bà Đặng Thị H3, bà Hồ Thị Bích P mua tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng là hai thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, diện tích 405m^2, loại đất ở nông thôn; thửa đất số 3609, tờ bản đồ số 3, diện tích 258m^2, loại đất ở nông thôn, cùng tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An với giá bán 10.000.000.000 đồng, trong đó trả cho hàng Nông nghiệp N2 (A) - Chi nhánh K1 4.021.156.164 đồng vốn vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Sau khi bà H3, bà P mua tài sản đảm bảo tại Ngân hàng và nộp trả đủ số tiền ông Cà N, bà T còn nợ Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ giải chấp cho ông Cà N, bà T đối với hai thửa đất số 44, 3069 (thửa mới là 1192) để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H3, bà P.

[4.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thu H trình bày: Bà H có nghe ông Cà N và bà T kêu bán đất, bà H có dẫn một khách đến hỏi mua nhưng ông Cà N, bà T với khách không thỏa thuận được nên không bán. Sau đó, ông Cà N và bà T âm thầm bán cho bà P thì bà không biết (bút lục số 233). Tuy nhiên, hai thửa đất số 1192 và 44 là tài sản thế chấp do ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T vay của Ngân hàng A - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6616LAV2022.00096 ngày 24/01/2022 trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa bà Hà Thị Thu H và ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T vào ngày 20/4/2023 (Thông báo về việc thụ lý vụ án số 153/2023/TLST-DS ngày 20/4/2023) nên việc ưu tiên thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.4] Sau khi bà Hồ Thị Mỹ P3 đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 44, 1192 với giá 10.000.000.000 đồng; ông Cà N và bà T trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh khu vực Gò Đen Đ số tiền 4.021.156.164 đồng; trả cho bà H3 2.800.000.000 đồng; trả cho bà P3 200.000.000 đồng; nộp tiền án phí 56.200.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Thanh S 1.030.000.000 đồng vào ngày 06/7/2023; trả cho ông Huỳnh Văn C1 460.000.000 đồng vào ngày 06/7/2023; trả cho ông Nguyễn Quốc K 920.000.000 đồng vào ngày 20/8/2023; trả cho ông Trà Bạch H2 200.000.000 đồng vào ngày 30/8/2023. Như vậy, số tiền bán đất còn thừa sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng, ông Cà N và bà T đã trả cho các chủ nợ khác, có xác nhận nên không được xem là cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà H.

[4.5] Ngày 16/8/2023, vợ chồng bà Hồ Thị Bích P và ông Nguyễn Hoài T1 đã chuyển nhượng hai thửa đất số 44, 1192 cho bà Nguyễn Thị Thanh T2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm P1 công chứng cùng ngày 16/8/2023, được cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 vào ngày 29/8/2023. Bà T2 đã giao đủ tiền và bà P cũng đã giao nhà đất cùng các công trình kiến trúc khác trên đất cho cho bà T2, hiện nay bà T2 đang cho thuê nhà trọ và nhờ bà P trong coi dùm bà T2.

[4.6] Đối với lời trình bày của bà H cho rằng giá chuyển nhượng 02 thửa đất 1192 và 44 thực tế là 10.000.000.000 đồng nhưng các bên cố tình ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Theo Biên bản về việc thỏa

thuận thi hành án ngày 28/6/2023 giữa các bên thì giá các thửa đất số 1192, 44 là 10.000.000.000 đồng. Các bên cũng thừa nhận giá trị chuyển nhượng hai thửa đất và toàn bộ công trình kiến trúc trên đất giá 10.000.000.000 đồng. Đây là tình tiết đã được các bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4.7] Đối với kháng cáo của bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An hỗ trợ thu thập các tài liệu chứng cứ: Biên bản làm việc và tài liệu chứng cứ kèm theo tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước liên quan đến việc giải quyết thi hành án của Ngân hàng N2 Chi nhánh khu vực G; bà Phạm Thị Ngọc T; bà Hồ Thị Bích P; bà Đặng Thị H3 đối với hai thửa đất số 1773 và 1774, tờ bản đồ số 7 do ông Trương Văn Cà N đứng tên, thấy rằng: Văn bản số 6810/CN.VPĐKDĐ-KTLT ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C về việc cung cấp thông tin đất đai cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thể hiện: Tại thời điểm cung cấp thông tin, thửa đất số 1773 và 1774, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 230503-DL 230504, số vào sổ cấp GCN: VP 10997 – VP 10996 ngày 25/5/2023 cho ông Trương Văn Cà N và được Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện C xác nhận đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lâm Chu Văn N1 vào ngày 07/7/2023. Trong vụ án này, bà H khởi kiện ông Trương Văn Cà N và bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P; giữa vợ chồng bà P với bà Nguyễn Thị Ngọc T4 đối với các thửa đất số 44 và 1192; không liên quan đến các thửa đất 1773 và 1774 nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.8] Đối với kháng cáo của bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An hỗ trợ thu thập Biên bản giao nhận Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023 giữa Tòa án nhân dân huyện Cần Đước và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước đã được Chánh án Tòa án nhân dân huyện Cần Đước trả lời cho bà H tại văn bản số 331/CV-TA ngày 27/5/2024; yêu cầu này của bà H cũng không có liên quan trong vụ án này nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.9] Đối với kháng cáo của bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An hủy bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước với lý do Tòa án nhân dân huyện Cần Đước không đưa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng với quy định của pháp luật, thấy rằng: Một trong những chức năng, nhiệm vụ của Chi cục Thi hành án Dân sự là trực tiếp tổ chức thi hành các bản án, quyết định theo quy định tại Điều 35 Luật Thi hành án Dân sự. Đối chiếu với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước không được xem là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của bà H.

[5] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của bà Hà Thị Thu H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Thu H phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Thu H.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/8/2023, số công chứng 5585, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T với bà Hồ Thị Bích P được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 10/8/2023, số công chứng 5677, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thủa đất số 44, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu H đối với ông Trương Văn Cà N, bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P, ông Nguyễn Hoài T1 với bà Nguyễn Thị Thanh T2 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 16/8/2023, số công chứng 2198, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với hai thửa đất số 1192 và 44, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Thu H phải chịu 900.000 đồng nhưng được trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số

0006144, 0006145 cùng ngày 16/10/2023 và 0002604 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước; bà H đã nộp đủ án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010014 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

6. 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.

7. 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 Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tấn Quốc **Trần Trọng Nhân** **Đinh Thị Ngọc Yến**