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

Bản án số: 421/2020/DS-PT
Ngày 07-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền

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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 442/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn S, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 630, đường N, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C2, tỉnh Long An. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 1070, Tổ 7, đường K, Khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

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

1. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1942;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1944;

3. Ông Lâm Hiếu T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số 30, đường số 50A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà N, ông T: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 22B, Quốc lộ 1, khu phố Bình Phú, Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (Có mặt).

4. Văn phòng Công chứng L; địa chỉ: Số 9A, khu dân cư N 1, Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

5. Văn phòng Công chứng B; đại chỉ: Số 759, Tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lý Ngọc T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 630, đường N, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Ông Trương Văn S, nguyên đơn.

2. Bà Trần Thị M, bị đơn.

3. Ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N, ông Lâm Hiếu T, đều là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/6/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Văn S và người đại diện theo ủy quyền của ông S là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 27/9/2017, ông Trương Văn S và bà Trần Thị M có lập hợp đồng vay (HĐV) tiền và thế chấp đất bằng giấy tay, theo đó bà M thế chấp các thửa đất số 181, tờ bản đồ (TBĐ) số 2, diện tích 1.481m^2; thửa đất số 536, TBĐ số 2, diện tích 2.093m^2 và thửa đất số 537, TBĐ số 2, diện tích 1.422m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trương Văn S. Tất cả các thửa đất này, ông Lâm Văn H được cấp Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) vào ngày 15/6/2017. Mục đích thế chấp các thửa đất để bà M vay của ông S số tiền 4.000.000.000 đồng (04 tỷ đồng), lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời gian trả lãi thỏa thuận từ ngày 29 đến ngày 05 hàng tháng; thời hạn trả vốn đến ngày 27/01/2018, hạn cuối cùng vào ngày 15/02/2018; trường hợp bà M không thanh toán vốn lãi đúng hạn thì ông S được quyền làm thủ tục nhận chuyển nhượng các thửa đất đã thế chấp nêu trên.

Ông S đã giao tiền cho bà M 02 lần: Lần 1 giao 02 tỷ đồng vào ngày 27/9/2017 và lần 2 giao 02 tỷ đồng vào ngày 29/9/2017, lúc này bà M đưa 03 bản chính GCN QSDĐ do ông H đứng tên cho ông S giữ.

Ngày 04/12/2017, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ đối với 03 thửa đất số 181, 536 và 537 cho ông S, HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD. Đến ngày 23/3/2018 do bà M không hoàn trả vốn đúng thời hạn nên ông S đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật điều chỉnh biến động GCN QSDĐ cho ông S đứng tên.

Trong đơn khởi kiện ngày 10/6/2019, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M tiếp tục thực hiện HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD; yêu cầu bà M, vợ chồng ông H bà Nguyễn Thị N cùng ông Lâm Hiếu T phải giao 03 thửa đất nêu trên cho ông S quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án vào ngày 17/6/2020 và tại phiên tòa ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Ông S thay đổi không yêu cầu buộc bà M, vợ chồng ông H bà N và ông T phải giao 03 thửa đất nêu trên cho ông S quản lý, sử dụng mà ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S số tiền nợ vay là 04 tỷ đồng; trả lãi suất 20%/năm và lãi chậm trả theo Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao tính từ ngày bà M nhận tiền 27/9/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời ông S yêu cầu ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S lệ phí trước bạ nhà đất 20 triệu đồng và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 80 triệu đồng; tổng cộng là 100 triệu đồng mà ông S đã nộp khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Lý do của việc ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông S thừa nhận HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L là hợp đồng giả cách giữa ông S và bà M, nhằm đảm bảo cho HĐV giữa ông S và bà M. Ông S cho bà M vay tiền, đến hạn vay tiền bà M không trả thì ông S mới yêu cầu bà M chuyển nhượng QSDĐ sang ông S đứng tên. Ông S yêu cầu ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S số tiền nợ vay, tiền lãi và tiền phí trước bạ, tiền nộp thuế là vì khi hỏi vay tiền, bà M đưa ra hợp đồng ủy quyền (HĐUQ) giữa ông H, bà N, ông T ủy quyền cho bà M ngày 25/8/2017 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 017278 vào sổ công chứng số 08TP/CC – SCC – HĐGD và GCN QSDĐ của ông H nên ông S mới cho bà M vay tiền.

Việc bà M trình bày tại phiên tòa cho rằng ông S đã nhận tiền lãi của bà M khoảng 810 triệu đồng là không đúng. Ông S chỉ nhận tiền lãi tổng cộng là 360 triệu đồng và bà M yêu cầu khấu trừ lại, ông S không đồng ý.

Đối với việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông S với bà M và hủy biến động các GCN QSDĐ các thửa đất số 181, 536, 537 mà ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động đứng tên vào ngày 23/3/2018; yêu cầu ông S trả lại ông H các GCN QSDĐ 03 thửa

đất nêu trên; vô hiệu HĐUQ giữa ông H, bà N và ông T với bà M thì ông S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Bà M thừa nhận giữa bà M và ông S có ký HĐV tiền và thế chấp đất bằng giấy tay ngày 27/9/2017, nội dung hợp đồng giống như đại diện nguyên đơn trình bày, hợp đồng thế chấp (HĐTC) không có công chứng, chứng thực.

Mặc dù, các giấy biên nhận tiền ngày 29/9/2017 (giấy biên nhận tiền này lập trên cơ sở nội dung hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017 bằng giấy tay) và HĐV tiền và thế chấp đất bằng giấy tay ngày 27/9/2017 thể hiện bà có nhận tiền của ông S 04 tỷ đồng nhưng trên thực tế bà có nhận tiền của ông S 02 lần: ngày 29/9/2017 khi ký HĐCN bà M nhận số tiền 02 tỷ đồng (do chuyển khoản); ngày 04/10/2017 bà M nhận tiếp của ông S (qua chuyển khoản) số tiền 1.610.000.000 đồng (lý do ông S trừ số tiền lãi 01 tháng là 120 triệu đồng và tiền dịch vụ là 240 triệu đồng). Khi vay tiền thì hai bên thỏa thuận phí dịch vụ do bà M chịu và ông S tự trừ tiền dịch vụ trong số tiền 02 tỷ đồng chứ bà không biết người làm dịch vụ là ai. Ngoài ra, bà M còn tự nguyện thỏa thuận trả cho ông Chung 40 triệu đồng là người môi giới cho bà vay tiền của ông S. Sau khi nhận tiền của ông S thì bà sử dụng nguồn tiền chứ ông H, bà N, ông T không sử dụng nguồn tiền này.

Từ khi vay đến ngày 29 tháng 12 âm lịch năm 2017 (ngày 14/02/2018) bà trả lãi đầy đủ cho ông S số tiền khoảng 810 triệu đồng thông qua chuyển khoản ngân hàng và trả tiền mặt cho ông S nhận. Về chứng cứ bà trả tiền lãi cho ông S bà đã nộp cho Tòa án theo biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ ngày 01/8/2019. Ông S nêu chỉ nhận tiền lãi 360 triệu đồng là không đúng.

Ngày 29 tháng 12 âm lịch năm 2017 (ngày 14/02/2018) bà có đem tiền mặt đến trả tiền lãi cho ông S nhưng ông S không chịu gặp sau đó ép bà viết giấy hẹn ngày 14/02/2018 với nội dung đến ngày 30/02/2018 nếu không trả vốn lãi sẽ chuyển QSDĐ nên bà mới viết giấy hẹn và ký tên. Do bà không thực hiện đúng nghĩa vụ trả vốn lãi nên ông S đã hoàn thành các thủ tục để đứng GCN QSDĐ. Mặc dù ông S đứng chủ quyền các thửa đất 181, 536 và 537 nhưng hiện nay các thửa đất số 181, 536 và 537 đang do ông T quản lý sử dụng. Trên các thửa đất đó có công trình nhà xưởng của ông T có từ lâu, do các tài sản trên đất không được cấp quyền sở hữu nên khi bà và ông S ký HĐCN thì chỉ chuyển nhượng đất mà không có tài sản trên đất.

Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S số tiền nợ vay là 04 tỷ đồng; trả lãi suất 20%/năm và lãi chậm trả theo Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao tính từ ngày vay đến ngày xét xử bà M đồng ý tự nguyện một mình trả cho ông S 3.610.000.000 đồng. Vì bà chỉ thực nhận 3.610.000.000 đồng, phần còn lại là tiền dịch vụ và tiền lãi tháng đầu nên trừ lại; ông S yêu cầu tính lãi từ ngày 27/9/2017 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 20%/năm và lãi chậm trả theo Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao bà M đồng ý

nhưng chỉ đồng ý thời gian trả tiền lãi tính từ ngày ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện cho đến ngày xét xử; đối với tiền lãi bà đã trả cho ông S thì phải khấu trừ lại còn tiền phí dịch vụ thì ông S phải chịu hết. Riêng 40 triệu đồng trả phí môi giới cho ông Chung bà đồng ý chịu.

Đối với việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông S với bà M và hủy biến động các GCN QSDĐ các thửa đất số 181, 536, 537 mà ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động đứng tên vào ngày 23/3/2018; yêu cầu ông S trả lại ông H các GCN QSDĐ 03 thửa đất trên; vô hiệu HĐUQ giữa ông H, bà N và ông T với bà M thì bà M đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà M có đơn phản tố yêu cầu hủy HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD nhưng đến ngày 29/8/2019 bà M nộp đơn xin rút lại yêu cầu phản tố này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N, ông Lâm Hiếu T do ông Trần Văn Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Các thửa đất số 181, TBĐ số 2, diện tích 1.481m^2 , thửa đất số 536, TBĐ số 2, diện tích 2.093m^2 và thửa đất số 537, TBĐ số 2, diện tích 1.422m^2 ông Lâm Văn H ủy quyền cho ông Lâm Hiếu T quản lý, sử dụng và ông T có xây dựng các công trình nhà xưởng trên đất, thành lập Doanh nghiệp tư nhân Tân Phú Định. Nguồn gốc đất do ông H nhận chuyển nhượng từ ông Phan Đăng Hùng năm 1999, ông T có nhu cầu mở xưởng để sản xuất công nghiệp nên mới thuê lại đất nông nghiệp của nhà nước để mở doanh nghiệp.

Ông đại diện cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H, bà N có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn và bị đơn như sau:

- Vô hiệu HĐUQ ngày 25/8/2017 tại Văn phòng Công chứng B số công chứng 017278 vào sổ công chứng số 08TP/CC – SCC – HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017 giữa bà Trần Thị M và ông Trương Văn S.

- Vô hiệu HĐCN lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD và hủy biến động các GCN QSDĐ các thửa đất số 181, 536, 537 mà ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động đứng tên vào ngày 23/3/2018; yêu cầu ông S trả lại ông H các GCN QSDĐ của 03 thửa đất nêu trên.

Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S số tiền nợ vay là 04 tỷ đồng; trả lãi suất theo quy định từ ngày nhận tiền 27/9/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời ông S yêu cầu ông H, bà N, ông T và bà M phải liên đới trả cho ông S lệ phí trước bạ nhà đất

20 triệu đồng và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 80 triệu đồng; tổng cộng là 100 triệu đồng mà ông S đã nộp khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ thì ông đại diện cho ông H, bà N và ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Ngọc T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau: Bà T là vợ của ông S, nguồn tiền 04 tỷ đồng ông S cho bà M vay là tài sản chung vợ chồng của bà T và ông S. Bà T thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày trong bản tự khai ngày 28/10/2019 nộp cho Tòa án như sau: Ngày 25/8/2017 Văn phòng Công chứng B có công chứng HĐUQ giữa ông T với bà M, việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định của pháp luật, do đó Văn phòng Công chứng B không đồng ý hủy HĐUQ ngày 25/8/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày trong bản tự khai ngày 19/10/2019 nộp cho Tòa án như sau: Văn phòng Công chứng L có công chứng HĐCN ngày 04/12/2017 giữa bà M với ông S, việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 422, 423, 357, 463, 468 của Bộ luật 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* đối với bà Trần Thị M, ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T.

Buộc bà Trần Thị M, ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T phải liên đới trả cho ông Trương Văn S số tiền nợ vay 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và tiền lãi 3.396.829.457 đồng; tổng cộng vốn, lãi 7.396.829.457 đồng; khấu trừ 360.000.000 đồng bà M đã trả cho ông S, buộc bà M, ông H, bà N và ông T phải liên đới trả tiếp cho ông S số tiền: 7.036.829.457 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S về việc yêu cầu bà M, ông H, bà N hoàn trả tiền lệ phí trước bạ nhà đất và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 100.000.000 đồng. Buộc bà Trần Thị M phải chịu trách nhiệm trả cho ông S 80.000.000đồng tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu cầu bà M, ông H, bà N hoàn trả tiền lệ phí trước bạ nhà đất 20.000.000đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền"* với bà Trần Thị M, ông Trương Văn S:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Trương Văn S với bà Trần Thị M.

Vô hiệu hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất lập bằng giấy tay ngày 27/9/2017 giữa bà Trần Thị M và ông Trương Văn S.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2017 giữa ông T và bà M tại Văn phòng Công chứng B số công chứng 017278 vào sổ công chứng số 08TP/CC – SCC – HĐGD.

5. Ông Trương Văn S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 181, TBĐ số 2, diện tích 1.481m^2; thửa đất số 536, TBĐ số 2, diện tích 2.093m^2 và thửa đất số 537, TBĐ số 2, diện tích 1.422m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ông Lâm Văn H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 181, TBĐ số 2, diện tích 1.481m^2; thửa đất số 536, TBĐ số 2, diện tích 2.093m^2 và thửa đất số 537, TBĐ số 2, diện tích 1.422m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 01/9/2020, bà Trần Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu ông H, bà N và ông T cùng liên đới với bà M trả nợ cho ông S; trả lãi của tiền lãi chậm trả; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phải khấu trừ số tiền lãi đã trả 810 triệu đồng vào tiền lãi phải trả cho ông S trên số tiền gốc vay 3.610.000.000 đồng; bác yêu cầu của ông S về việc yêu cầu bà M trả cho ông S tiền thuế thu nhập cá nhân là 80 triệu đồng.

Ngày 01/9/2020, ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu ông H, bà N và ông T cùng liên đới với bà M trả nợ cho ông S.

Ngày 03/9/2020, ông Trương Văn S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N về việc yêu cầu hủy HĐUQ ngày 25/8/2017 giữa ông T và bà M tại Văn phòng Công chứng B số công chứng 017278 vào sổ công chứng số 08TP/CC – SCC – HĐGD.

Ngày 03/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu ông H, bà N và ông T cùng liên đới với bà M trả nợ cho ông S; bác yêu cầu của ông S về việc yêu cầu bà M trả cho ông S tiền thuế thu nhập cá nhân là 80 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông S không rút đơn khởi kiện; đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Ông Trần Văn Th trình bày: Các bên thống nhất HĐCN là giả tạo, HĐTC không đảm bảo hình thức nên đều vô hiệu. Ông H bà N và ông T ủy quyền cho bà M ký kết các giao dịch theo nội dung trong HĐUQ, khi ký kết thì bà M phải báo cho ông T, ông H và bà N biết nhưng bà M không báo mà tự ý giao dịch nên việc vay tiền là giao dịch giữa cá nhân bà M với ông S, không liên quan đến ông T, ông H và bà N. Sau khi nhận tiền vay bà M không giao số tiền này cho ông H bà N và ông T là bà M đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong HĐUQ. Với các lý do trên, xét thấy HĐUQ là vô hiệu và đủ điều để hủy bỏ do đó ông H bà N và ông T không có nghĩa vụ liên đới cùng bà M trả nợ vay cho ông S mà đây là nghĩa vụ của cá nhân bà M, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H bà N và ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông H, bà N, ông T và bà M đều thống nhất cho rằng sau khi bà M nhận tiền vay, bà M không giao tiền cho ông H bà N và ông T nên ông H bà N và ông T không có nghĩa vụ liên đới trả tiền. Tuy nhiên, đây là lời trình bày của những người cùng chung quyền lợi và không có gì chứng minh, cũng như việc bà M giao hay không giao tiền cho ông H bà N và ông T là việc nội bộ của họ trong HĐUQ, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện bằng vụ án khác, còn khi ông H bà N và ông T ủy quyền cho bà M đi vay tiền thì họ phải cùng chịu trách nhiệm trả nợ. Ông S và bà M không hề quen biết, nếu không có việc thế chấp tài sản thì không có lý do gì ông S cho bà M vay số tiền đến 04 tỷ đồng mà chỉ khi bà M xuất trình HĐUQ và giao cho ông S 03 GCN QSDĐ của 03 thửa đất trên để ký HĐTC, HĐCN thì ông S mới cho vay.

Việc thỏa thuận giữa các bên trong HĐUQ là tự nguyện, hợp pháp nên ông không đồng ý bản án sơ thẩm tuyên hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông S, bác kháng cáo của ông H bà N và ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Về kháng cáo của bà M: Bà M có đơn kháng cáo và đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo của bà M.

Về kháng cáo của ông S không đồng ý hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017: Xét về nguyên tắc HĐUQ đã chấm dứt do công việc ủy quyền đã hoàn thành (đã chuyển nhượng đất) nhưng do HĐCN bị vô hiệu nên HĐUQ vẫn còn hiệu lực (chứ không có căn cứ vô hiệu). Bà M thừa nhận khi nhận 04 tỷ đồng tiền vay bà không giao lại cho ông T, ông H và bà N bất kỳ khoản tiền nào nên bà M đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, đồng thời giữa bà M, ông T, ông H và bà N đều thống nhất vô hiệu HĐUQ nên đây là căn cứ để các bên chấm dứt, hủy bỏ HĐUQ. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Về kháng cáo của ông H bà N và ông T; kháng nghị của Viện kiểm sát về việc thực hiện nghĩa vụ liên đới: Thấy rằng hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất và HĐCN đều bị vô hiệu là lỗi của ông S và bà M, không có lỗi của ông H bà N và ông T. Ông H, bà N, ông T và bà M đều thống nhất số tiền bà M vay của ông S thì bà M không có giao lại cho ông H, bà N và ông T, cũng như ông S cũng không chứng minh được có việc bà M giao lại số tiền này. Theo HĐUQ thì bà M có toàn quyền đại diện cho ông H bà N và ông T nhưng việc đại diện ủy quyền phải trong khuôn khổ pháp luật, tuy nhiên HĐCN, HĐTC bị vô hiệu, tức bà M đã tham gia giao dịch nằm ngoài phạm vi ủy quyền nên ông H bà N và ông T không có nghĩa vụ liên đới cùng bà M trả khoản nợ vay cho ông S. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát về phần này.

Về kháng nghị nghĩa vụ chịu thuế thu nhập 80 triệu đồng: Xét thấy, ông S biết trên 03 thửa đất làm cơ sở xác lập HĐUQ, HĐCN, HĐTC là có nhà xưởng của ông T nhưng khi bà M và ông S giao kết HĐCN các bên đều không đề cập gì đến tài sản trên đất. Do vậy, khi HĐCN bị vô hiệu, thiệt hại xảy ra thì ông S phải tự gánh chịu, cụ thể ông S phải tự chịu khoản thuế thu nhập 80 triệu đồng đã nộp.

Với các lý do trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S; chấp nhận kháng cáo của ông H bà N và ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Đối với kháng cáo của bà M: Xét thấy, bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, cũng như không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên trường hợp này bị coi là từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M theo quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

[4] Đối với kháng cáo của ông S không đồng ý hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017, thấy rằng:

[5] Việc thỏa thuận giữa các bên trong HĐUQ ngày 25/8/2017 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của HĐUQ không phải là điều kiện có hiệu lực của giao dịch do luật định nhưng HĐUQ đã được công chứng do đó xác định HĐUQ ngày 25/8/2017 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự (BLDS), các bên tham gia giao kết phải thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng.

[6] Ông H bà N và ông T yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐUQ ngày 25/8/2017 nhưng không nêu ra được căn cứ vô hiệu và cấp sơ thẩm đã xác định HĐUQ có hiệu lực là đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng HĐUQ còn hiệu lực là do HĐCN bị vô hiệu và về nguyên tắc HĐUQ đã chấm dứt do công việc ủy quyền đã hoàn thành (đã ký kết HĐCN) là không có căn cứ. Bởi lẽ, HĐCN bị vô hiệu không phải là điều kiện để HĐUQ còn hiệu lực và ngay trong HĐUQ đã quy định thời hạn ủy quyền đến 9 năm và trường hợp này pháp luật cũng không quy định thời hạn ủy quyền (Điều 563 BLDS); còn việc bà M đã giao kết xong HĐCN thì chỉ thực hiện một công việc ủy quyền, không phải thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của hai bên (ông T với bà M) trong HĐUQ.

[7] Cấp sơ thẩm cho rằng ông H, bà N, ông T và bà M đều thống nhất yêu cầu vô hiệu HĐUQ nên có cơ sở để chấp dứt, hủy bỏ HĐUQ theo Điều 422, 423 BLDS là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng bị vô hiệu khi không có đủ các điều kiện để có hiệu lực (Điều 117 BLDS) mà không phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên, đồng thời việc các bên thỏa thuận yêu cầu vô hiệu không phải là căn cứ để chấm dứt, hủy bỏ HĐUQ theo Điều 422, 423 BLDS. Cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017 khi các đương sự không có yêu cầu hủy bỏ là giải quyết vượt quá quyền tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 BLTTDS.

[8] Tại cấp sơ thẩm ông H, bà N, ông T và bà M đều thống nhất xác nhận bà M không giao tiền vay cho ông T, ông H và bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Th căn cứ vào sự xác nhận này để cho rằng bà M vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của HĐUQ, là trường hợp hủy bỏ HĐUQ theo điểm b khoản 1 Điều 423 BLDS. Tuy nhiên, ở cấp sơ thẩm các bên không yêu cầu hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017 (chỉ yêu cầu vô hiệu); 02 HĐUQ cũng không thỏa thuận bà M

phải có nghĩa vụ giao tiền vay ngay cho ông T, ông H và bà N sau khi vay; đồng thời việc thống nhất xác nhận để làm căn cứ hủy bỏ hợp đồng là thỏa thuận xâm phạm đến quyền lợi của người thứ 3 là ông S.

[9] Với các lý do được nêu tại đoạn [7] và [8], có cơ sở xác định ông S kháng cáo không đồng ý hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017 là có căn cứ nên chấp nhận; ý kiến của ông Th cho rằng bà M vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong HĐUQ nên yêu cầu hủy bỏ HĐUQ ngày 25/8/2017 là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Đối với kháng cáo của ông H bà N và ông T, kháng nghị của Viện kiểm sát không đồng ý tuyên buộc ông H bà N và ông T thực hiện nghĩa vụ liên đới trả nợ vay cùng bà M, thấy rằng:

[11] Hợp đồng ủy quyền ngày 12/7/2017 giữa Hinh bà N với ông T có thỏa thuận ông T được ủy quyền lại cho người khác thực hiện tất cả các nội dung của HĐUQ này. Trên cơ sở đó, ông T ủy quyền lại cho bà M bằng HĐUQ ngày 25/8/2017 có nội dung bà M được quyền chuyển nhượng hoặc thế chấp 03 thửa đất số 181, 536, 537 để vay tiền, … với người khác. Theo đó, bà M và ông S lập Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017 có nội dung bà M vay của ông S 04 tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng và thế chấp 03 lô đất, thửa số 181, 536, 537 theo GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 718236, số CI 718237, số CI 718238; trường hợp bà M không trả gốc, lãi đúng hạn thì ông S có quyền đăng bộ 03 thửa đất trên. Thực hiện cam kết này, ngày 04/12/2017, bà M và ông S xác lập HĐCN nhằm đảm bảo cho HĐV và HĐTC nêu trên.

[12] Xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định và tuyên xử vô hiệu HĐCN, HĐTC và xác định HĐV có hiệu lực là có căn cứ. Theo mục 1 của HĐUQ ngày 25/8/2017 thì ông H bà N và ông T ủy quyền cho bà M được quyền thay mặt và nhân danh ký HĐV tiền (không giới hạn số tiền vay, số lần vay), HĐUQ cũng không quy định bà M phải có nghĩa vụ thông báo trước khi tham gia giao dịch. Khi vay tiền của ông S thì bà M là người đại diện của ông T, ông H và bà N (được thể hiện trong Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017 trong đó có ghi về việc thế chấp và đăng bộ 03 thửa đất của ông H bà N theo HĐUQ, HĐCN) trên cơ sở bà M xuất trình 02 HĐUQ và giao GCN QSD 03 thửa đất nêu trên cho ông S. Với chứng cứ trên, xét thấy việc bà M giao kết HĐV tiền với ông S là trong phạm vi ủy quyền, Quyết định kháng nghị cho rằng việc bà M vay tiền của ông S là vượt quá phạm vi ủy quyền (với lý do HĐCN, HĐTC bị vô hiệu do giả tạo, không đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định) là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông H bà N và ông T ủy quyền cho bà M vay tiền nên bà M đại diện họ giao kết HĐV là trong phạm vi ủy quyền còn HĐCN, HĐTC có hiệu lực hay bị vô hiệu không phải là căn cứ xác định về phạm vi ủy quyền.

[13] Xét HĐTC bị vô hiệu, 03 thửa đất không được đảm bảo bằng HĐTC để thu hồi nợ vay nhưng ông H bà N và ông T ủy quyền cho bà M đi vay tiền thì trách nhiệm trả nợ vay là của ông H bà N và ông T. Quá trình giải quyết vụ án bà M đồng ý trả số nợ vay này nên cần buộc bà M phải liên đới với ông H bà N

và ông T trả số nợ trên. Với các tình tiết, chứng cứ nêu tại đoạn [11], [12], xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H bà N và ông T về việc không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới cùng bà M trả nợ vay cho ông S. Bản án sơ thẩm xử buộc ông H bà N và ông T cùng liên đới với bà M trả nợ vay cho ông S gồm gốc và lãi với số tiền 7.036.829.457 đồng là có căn cứ nên cần giữ nguyên về phần này.

[14] Đối với kháng nghị yêu cầu ông S chịu thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng đất là 80 triệu đồng, thấy rằng:

[15] Trong HĐCN thỏa thuận nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân là của bà M nhưng HĐCN bị vô hiệu do giả tạo nên các thỏa thuận trong hợp đồng không ràng buộc các bên và thực tế các bên cũng không thực hiện quyền và nghĩa vụ (không giao nhận tài sản) từ hợp đồng này. Nhưng hậu quả của hợp đồng vô hiệu là việc ông S bị thiệt hại do nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà M với số tiền 80 triệu đồng. Xét thấy, HĐCN bị vô hiệu cả hai đều biết mà vẫn xác lập là lỗi như nhau nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 40 triệu đồng. Ông S đã nộp 80 triệu đồng nên bà M phải hoàn trả cho ông S 40 triệu đồng, vì vậy chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát về phần này. Riêng đối với số tiền lệ phí trước bạ 20 triệu đồng và nghĩa vụ liên đới đối với hai khoản tiền lệ phí và thuế này do ông S không kháng cáo nên không xem xét.

[16] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có nhận định và tuyên án không rõ ràng đối với Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017, cụ thể như sau:

[17] Bản án sơ thẩm xác định thỏa thuận thế chấp trong Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất ngày 27/9/2017 không được công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, trong bản hợp đồng này bao gồm cả 02 thỏa thuận, 01 là thỏa thuận vay tiền, 01 là thỏa thuận thế chấp và chỉ thỏa thuận thế chấp mới bị vô hiệu còn thỏa thuận vay tiền vẫn có hiệu lực. Cấp sơ thẩm buộc bà M, ông H, bà N và ông T trả gốc và lãi của HĐV cho ông S là đã xác định HĐV có hiệu lực nhưng nhận định chưa rõ ràng và tuyên *"Vô hiệu hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất lập bằng giấy tay ngày 27/9/2017 giữa bà Trần Thị M và ông Trương Văn S"* có thể bị hiểu nhầm HĐV trong thỏa thuận này cũng bị vô hiệu. Do vậy cấp phúc thẩm cần sửa cách tuyên về phần này như sau: *"Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 27/9/2017 giữa bà Trần Thị M và ông Trương Văn S (được thể hiện tại bản Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất lập ngày 27/9/2017)"*.

[18] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông H bà N và ông T nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, ông H và bà N được miễn án phí phúc thẩm; ông S được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn S.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 122, 124, 129, 131, 357, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S.

- Buộc bà Trần Thị M, ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Trương Văn S số tiền nợ vay tổng cộng là 7.036.829.457đ (Bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu tám trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm năm mươi bảy đồng).

- Buộc bà Trần Thị M phải trả cho ông Trương Văn S tiền thuế thu nhập cá nhân (do ông S đã nộp thuế) là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S về việc yêu cầu bà Trần Thị M, ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Lâm Hiếu T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông S (do ông S đã nộp lệ phí, thuế) tiền lệ phí trước bạ là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền thuế thu nhập cá nhân là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng L theo Số công chứng 7305, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Trương Văn S với bà Trần Thị M.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 27/9/2017 giữa bà Trần Thị M và ông Trương Văn S (được thể hiện tại bản Hợp đồng thỏa thuận vay tiền thế chấp đất lập ngày 27/9/2017).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2017 giữa ông Lâm Hiếu T với bà Trần Thị M tại Văn phòng Công chứng B số công chứng 017278 vào sổ công chứng số 08TP/CC – SCC – HĐGD.

6. Ông Trương Văn S, ông Lâm Văn H có quyền và trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, cập nhật biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 181, TBĐ số 2, diện tích 1.481m^2; thửa đất số 536, TBĐ số 2, diện tích 2.093m^2 và thửa đất số 537, TBĐ số 2, diện tích 1.422m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 31.700.000 đồng. Ông S phải chịu toàn bộ (ông S đã nộp xong).

8. Về án phí:

- Ông Lâm Hiếu T phải chịu 28.759.207 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị M phải chịu 32.759.207 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001479 ngày 01/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên bà M còn phải nộp tiếp 32.459.207 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trương Văn S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Lâm Hiếu T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông Lâm Hiếu T đã nộp tại biên lai số 0008753 ngày 01/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. (ông T đã thi hành xong)

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc