

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 81/2020/DS-PT
Ngày 16 - 6 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất, đòi
tiền, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận QSD đất; đòi QSD đất
và hợp đồng vay tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khuru Để Dành

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Tâm

Ông Lê Hồng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tiền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2020/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 404/2020/TB-TA ngày 22 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 104/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn G, sinh năm 1962 (vắng mặt), bà Lê Thị D, sinh năm 1969 (có mặt). Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện của nguyên đơn: Bà Bùi Trần Phú T, sinh năm 1976 (có mặt) - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/11/2016 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nhựt Quang).

Địa chỉ: ấp Mỹ Lương, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1973 (vắng mặt), bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

- Chị Lê Thị Bé T, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên; Địa chỉ: số 99, đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Văn phòng Công chứng Nhựt Quang; Địa chỉ: số 68B đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện: Ông Hồ Bình Khang, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Long Xuyên - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 47/UQ-NHNo.LX ngày 27/02/2020) (có mặt).

- Văn phòng Công chứng Long Xuyên; Địa chỉ: số 306, đường Lý Thái Tổ, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang; Địa chỉ: số 837, Quốc lộ 91, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Văn G, bà Lê Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn G, bà Lê Thị D do bà Bùi Trần Phú T đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 15/3/2013, ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 441,8 m² của ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), có làm biên nhận thể hiện ông G, bà Dân trả trước 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng), còn 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) sẽ thanh toán khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông G, bà Dân nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có 01 phần diện tích nhà của bà Nguyễn Thu H nằm trong phần đất chuyển nhượng. Sau đó, ông G, bà Dân thay đổi diện tích chuyển nhượng là 240m², với giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi khấu trừ, số tiền còn lại 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) thì ông An, bà Thoa ghi biên nhận nợ ông G, bà Dân; tuy nhiên, biên nhận chỉ thể hiện ông An, bà Thoa còn nợ ông G, bà Dân số

tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); đối với số tiền 15.000.000đ thì hai bên thỏa thuận trả riêng nên không ghi trong biên nhận.

Từ khi chuyển nhượng đất ông G, bà Dân đã cất nhà ở ổn định từ ngày 19/5/2013. Việc ông An, bà Thoa chuyển nhượng đất cho bà Hồng thì ông bà không biết. Nay, ông bà yêu cầu:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông An, bà Thoa với ông bà đối với phần đất diện tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 (diện tích đất đo đạc thực tế là 227,9m²) do ông bà đã thực hiện xong việc trả tiền chuyển nhượng, đã nhận đất và cất nhà trên đất.

- Tuyên bố vô hiệu phần nội dung chuyển nhượng phần diện tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T với bà Nguyễn Thu H lập ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang, do đất chuyển nhượng đã chuyển nhượng cho ông bà trước đó.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00665kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 03/10/2005 mang tên ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên xác nhận tại trang 4 ngày 23/6/2014: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu H theo hồ sơ số 3605/14.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H.

- Buộc ông An và bà Thoa cùng liên đới trả cho ông bà số tiền còn thiếu 115.000.000 đồng và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 25/4/2013 đến khi Tòa án xét xử.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông, bà nhận chuyển nhượng từ người anh thứ 3 tên Nguyễn Văn Thơm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2005 với diện tích 441,8m². Do giữa ông Thơm và bà Hồng có thỏa thuận trao đổi đất nên trên đất chuyển nhượng đã có một phần nhà của bà Hồng.

Do ông, bà có nợ tiền của ông G, bà Dân nên đã thỏa thuận bán cho ông G, bà Dân phần đất diện tích ngang 5m, dài hết đất (phần đất của bà Hồng đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông, bà đứng tên) và được ông G, bà Dân đồng ý; giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông bà nhận trước 265.000.000 đồng, còn 35.000.000 đồng khi nào làm được giấy tờ sẽ trả sau. Thực tế, ông bà có nợ của ông G, bà Dân là 250.000.000 đồng nhưng do cộng nhầm nên ghi là 265.000.000 đồng trong biên nhận. Sau đó, thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà Dân không thực hiện được nên ông bà đã thỏa thuận thay đổi diện tích chuyển nhượng là 220m² với giá 150.000.000 đồng nên đã ghi thêm giấy nợ là 100.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà Dân thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Do ông bà không có tiền trả ngân hàng nên đã thỏa thuận với bà Hồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất theo giấy chứng nhận đất nêu trên với điều kiện bà Hồng trả tiền vay cho Ngân hàng và khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Hồng. Nay, phần đất chuyển nhượng bà Hồng đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông bà đồng ý trả cho ông G, bà Dân số tiền 250.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn ông bà xin được trả dần cho đến khi dứt nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh An và bà Bùi Thị Kim Thoa cùng xác định thống nhất số tiền còn nợ ông G, bà Dân là 265.000.000 đồng. Trong đó 150.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 và số tiền còn nợ là 115.000.000 đồng; tuy nhiên do khi đó thỏa thuận ghi trong biên nhận ngày 25/4/2013 ghi số tiền 100.000.000 đồng cho chắc, còn 15.000.000 đồng không ghi do thỏa thuận bên ngoài. Nay ông G, bà Dân yêu cầu ông bà trả số tiền còn nợ 115.000.000 đồng và lãi suất tính theo quy định pháp luật từ ngày 25/4/2013 cho đến ngày xét xử thì ông bà đồng ý. Tuy nhiên, do hiện nay đang gặp hoàn cảnh khó khăn nên ông bà xin trả dần số tiền trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thu H trình bày: Việc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T thì bà không biết. Khi ông G, bà Dân xây dựng nhà trên phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng thì bà có ngăn cản nhưng ông G, bà Dân vẫn xây dựng. Nay, do diện tích đất mà ông G, bà Dân đang tranh chấp với vợ chồng ông An, bà Thoa thì vợ chồng ông An, bà Thoa đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang theo đúng quy định pháp luật và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00665kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 03/10/2005 mang tên ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên xác nhận tại trang 4 ngày 23/6/2014: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu H theo hồ sơ số 3605/14 là đúng quy định pháp luật nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H.

Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G, bà Dân. Bà yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Văn G và bà Lê Thị D tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất mà phía ông G, bà Dân đã xây dựng lấn chiếm trên đất của bà.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng, bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ.

Văn phòng Công chứng Nhựt Quang trình bày: Thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 462 ngày 20/6/2014 giữa ông An, bà Thoa với bà Hồng, không có ai bị đe dọa, ép buộc; quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, kê biên để đảm bảo thi hành án; các bên tự nguyện ký tên và điểm chỉ

trước sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng Công chứng Nhựt Quang xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên: Không có ý kiến trình bày và yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang có ý kiến: Ngày 24/5/2017, bà Nguyễn Thu H có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận (theo Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận), Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu H với diện tích 441.8m² đất ở tại nông thôn, Giấy chứng nhận có số vào sổ CS05301 ngày 06/6/2017. Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Sở Tài nguyên và Môi trường.

Theo quy định trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Nguyễn Thu H là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Yêu cầu bà Nguyễn Thu H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2019 là 208.498.611 đồng; trong đó, tiền gốc 190.000.000 đồng và lãi là 18.498.611 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 giữa bà Nguyễn Thu H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang. Yêu cầu bà Nguyễn Thu H tiếp tục có nghĩa vụ phải trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 cho đến khi trả dứt điểm số nợ và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157A/HĐTC ngày 13/6/2017 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 14/6/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thu H với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang để đảm bảo thi hành án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00665kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 03/10/2005 mang tên ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên xác nhận tại trang 4 ngày 23/6/2014; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu H theo hồ sơ số 3605/14; giữ nguyên các yêu cầu khác trong đơn khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 122, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 256, Điều 259, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 134, Điều

136, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 477, khoản 02 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 5, khoản 1, 4 và 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 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; các điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Xử vắng mặt UBND thành phố Long Xuyên, Văn phòng công chứng Nhựt Quang, Văn phòng Công chứng Long Xuyên, Sở Tài nguyên và Môi trường, ông Lê Văn G.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông An, bà Thoa với ông bà đối với phần đất diện tích 240m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2013 giữa ông Lê Văn G, bà Lê Thị D với ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T bị vô hiệu.

[3] Buộc ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn G, bà Lê Thị D số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Dân về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00665kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 03/10/2005 mang tên ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên xác nhận tại trang 4 ngày 23/6/2014: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu H theo hồ sơ số 3605/14.

[5] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc yêu cầu tuyên bố vô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T với bà Nguyễn Thu H lập ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang.

[6] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H.

[7] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc buộc ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T cùng liên đới trả cho ông bà số tiền còn nợ 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 25/4/2013 đến khi Tòa án xét xử.

[8] Ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông G, bà Dân số tiền 214.618.750 đồng (Hai trăm mười bốn triệu, sáu trăm mười tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng), trong đó tiền vốn 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 25/9/2019 là 99.618.750 đồng (Chín mươi chín triệu, sáu trăm mười tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

[9] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu H: Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị Dân phải tháo dỡ, di dời nhà giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu Hồng phần diện tích đất 227,9m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1', 2', 2 theo bản trích đo địa chính Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên lập ngày 26/10/2016, nằm trong diện tích 441,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H, trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[10] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Buộc bà Nguyễn Thu H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên - Phòng Giao dịch Bình Khánh đại diện nhận số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2019 là 208.498.611 đồng (Hai trăm lẻ tám triệu, bốn trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm mười một đồng); trong đó tiền vốn 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) và lãi là 18.498.611 đồng theo Hợp đồng tín dụng (Dùng cho khách hàng cá nhân) số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 giữa bà Nguyễn Thu H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang - Phòng giao dịch Bình Khánh. Bà Nguyễn Thu H phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong Hợp đồng tín dụng số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 đã ký kết với Ngân hàng.

[11] Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157A/HĐTC ngày 13/6/2017 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 14/6/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thu H với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang - Phòng giao dịch Bình Khánh, để bảo đảm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 07 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn ông G, bà Dân kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông, bà như sau:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông An, bà Thoa với ông, bà đối với phần đất diện tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 (diện tích đất đo đạc thực tế là 227,9m²).

- Tuyên bố vô hiệu phần nội dung chuyển nhượng phần diện tích đất giữa bà

Nguyễn Thu H với vợ chồng ông An, bà Thoa với tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thu H ngày 06/6/2017.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 157A/HĐTC ngày 13/6/2017 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với bà Nguyễn Thu H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Long Xuyên vào ngày 13/6/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Trần Phú T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và phát biểu tranh luận cho rằng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 thì ông G, bà Dân đã nhận chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 240m² (diện tích đất đo đạc thực tế là 227,9m²) của ông An, bà Thoa, đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang. Ông G, bà Dân đã trả đủ tiền, nhận đất và cất nhà trên đất. Vì vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà Dân với ông An, bà Thoa.

Do ông An, bà Thoa đã chuyển nhượng phần diện tích 240m² đất nêu trên cho ông G, bà Dân nên yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu phần nội dung chuyển nhượng phần diện tích đất giữa bà Nguyễn Thu H với vợ chồng ông An, bà Thoa với tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thu H ngày 06/6/2017. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 157A/HĐTC ngày 13/6/2017 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với bà Nguyễn Thu H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Long Xuyên vào ngày 13/6/2017.

Bà Lê Thị D thống nhất với quan điểm tranh luận của bà Bùi Trần Phú T. Chị Lê Thị Bé T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến tranh luận.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu H và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn G và bà Lê Thị D. Sửa Bản án sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về cách tuyên: Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu H buộc ông Lê Văn G, bà Lê Thị D và chị Lê Thị Bé T phải tháo dỡ, di dời nhà giao trả lại cho bà

Nguyễn Thu H phần diện tích đất 227,9 m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1', 2', 2 theo bản trích đo địa chính Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên lập ngày 26/10/2016, nằm trong diện tích 441,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H, trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Các phần khác còn lại giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn G, bà Lê Thị D nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh A, Văn phòng Công chứng Nhựt Quang, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, Văn phòng Công chứng Long Xuyên, Sở Tài nguyên và Môi trường có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông G, bà Dân. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 (Bút lục 29, 348b) giữa ông, bà với ông An, bà Thoa không được công chứng, chứng thực nên không phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, tại tờ mua bán đất ngày 15/3/2013 (Bút lục 32, 348c) thể hiện ông, bà biết diện tích đất nhận chuyển nhượng là đang có tranh chấp và được thế chấp tại Ngân hàng nên không thể công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Như vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2] Ông G, bà Dân yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 giữa bà Nguyễn Thu H với vợ chồng ông An, bà Thoa đối với tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T với bà Nguyễn Thu H lập ngày 20/6/2014 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang (Bút lục 19,20,21) đúng về hình thức và nội dung theo quy định điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và bà Hồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 ngày 06/6/2017 đúng theo quy định của pháp luật như trình bày của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang. Do đó, cấp sơ thẩm không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà Dân là có căn cứ đúng quy định.

[3.3] Ông G, bà Dân yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thu H ngày 06/6/2017 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 giữa bà Nguyễn Thu H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- chi nhánh Long Xuyên- Phòng giao dịch Bình Khánh.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T với bà Nguyễn Thu H được xác lập đúng theo quy định điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và bà Hồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 358, 359) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 giữa bà Nguyễn Thu H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- chi nhánh Long Xuyên - Phòng giao dịch Bình Khánh được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 14/6/2017 phù hợp với quy định tại các điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, ông G, bà Dân yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 giữa ông bà, với ông An, bà Thoa và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 giữa bà Nguyễn Thu H với vợ chồng ông An, bà Thoa đối với tích 240m² đất thổ cư thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, nhưng không được chấp nhận như nhận định tại đoạn [3.1], [3.2]. Như vậy, ông G, bà Dân không phải là chủ thể tham gia trong các hợp đồng mà ông bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu; do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà là có căn cứ đúng quy định.

[3.4] Từ những nhận định trên thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà Dân là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G, bà Dân không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

[4] Cấp sơ thẩm xác định chị Lê Thị Bé T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nhưng phần quyết định của bản án không buộc chị Lê Thị Bé T cùng với ông G, bà Dân phải tháo dỡ, di dời nhà giao trả lại cho bà Nguyễn Thu H quyền sử dụng đất diện tích 227,9m². Tuy bà Hồng không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm Kiểm sát viên đề nghị sửa cách tuyên phần nội dung này.

Xét, đề nghị của Kiểm sát viên có liên quan đến nội dung xét kháng cáo của ông G, bà Dân, do đó thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 193 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, chị Lê Thị Bé T (con ông G, bà Dân) hiện đang sống chung nhà với ông G, bà Dân trên phần đất tranh chấp. Do đó, cần thiết phải buộc chị Lê Thị Bé T cùng với ông G, bà Dân tháo dỡ, di dời nhà giao trả lại quyền sử dụng đất cho bà Hồng. Hơn nữa, cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ, di dời nhà nhưng không ghi rõ đặc điểm nhà phải tháo dỡ, di dời. Hội đồng xét xử thấy, để đảm bảo cho việc thi hành

án, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với nội dung trên.

[5] Ông G, bà Dân kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên sửa về cách tuyên đối với một phần bản án sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D.

Sửa Bản án sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về cách tuyên: Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu H buộc ông Lê Văn G, bà Lê Thị D và chị Lê Thị Bé T phải tháo dỡ, di dời nhà (Nhà 1: Nền láng xi măng+dal, vách tole, khung gỗ bạch đằng, mái tole. Nhà 2 (có vị trí liền kề với nhà 1): Nền lót dal, không vách, khung gỗ bạch đằng, mái tole. Theo Biên bản V/v thẩm định hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25 tháng 8 năm 2016) giao trả lại cho bà Nguyễn Thu H quyền sử dụng đất diện tích 227,9 m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1', 2', 2 theo bản trích đo địa chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên lập ngày 26/10/2016, nằm trong quyền sử dụng đất diện tích 441,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H, trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật (Bản trích đo địa chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên lập ngày 26/10/2016 là một phần gắn liền với bản án này).

[2] Giữ nguyên các phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 122, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 256, Điều 259, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 477, khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 5, khoản 1, 4 và 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 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; các điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông An, bà Thoa với ông bà đối với phần đất diện tích 240m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2013 giữa ông Lê Văn G, bà Lê Thị D với ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn G, bà Lê Thị D số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

[2.2] Đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Dân về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00665kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 03/10/2005 mang tên ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Xuyên xác nhận tại trang 4 ngày 23/6/2014: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu H theo hồ sơ số 3605/14.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh A, bà Bùi Thị Kim T với bà Nguyễn Thu H lập ngày 20/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Nhựt Quang.

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05301 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2017 cho bà Nguyễn Thu H.

[2.5] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Lê Thị D về việc buộc ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T cùng liên đới trả cho ông bà số tiền còn nợ 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 25/4/2013 đến khi Tòa án xét xử.

Ông Nguyễn Thanh A và bà Bùi Thị Kim T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông G, bà Dân số tiền 214.618.750 đồng (Hai trăm mười bốn triệu, sáu trăm mười tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng), trong đó tiền vốn 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 25/9/2019 là 99.618.750 đồng (Chín mươi chín triệu, sáu trăm mười tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

[2.6] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Buộc bà Nguyễn Thu H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên - Phòng Giao dịch Bình Khánh đại diện nhận số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2019 là 208.498.611 đồng (Hai trăm lẻ tám triệu, bốn trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm mười một đồng); trong đó tiền vốn 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) và lãi là 18.498.611 đồng theo Hợp đồng tín dụng (Dùng cho khách hàng cá nhân) số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 giữa bà Nguyễn Thu H và Ngân hàng Nông nghiệp và

Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang - Phòng giao dịch Bình Khánh. Bà Nguyễn Thu H phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong Hợp đồng tín dụng số 157A/HĐTD ngày 13/6/2017 đã ký kết với Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157A/HĐTC ngày 13/6/2017 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 14/6/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thu H với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang - Phòng giao dịch Bình Khánh, để bảo đảm thi hành án.

[2.7] Về chi phí tố tụng:

Bà Hồng tự nguyện chịu số tiền 1.075.000đ (Một triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), bà đã tạm ứng chi phí đo đạc, định giá.

Ông Lê Văn G và bà Lê Thị D phải chịu phần chi phí đo đạc, định giá 1.075.000đ (Một triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) mà ông Lê Văn G và bà Lê Thị D đã tạm ứng.

[2.8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn G và bà Lê Thị Dân phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền 6.625.000 đồng (Sáu triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002524 ngày 26/3/015 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010717 ngày 03/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông G và bà Dân được nhận lại số tiền 6.325.000 đồng (Sáu triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thanh An và bà Bùi Thị Kim Thoa phải liên đới nộp số tiền 18.230.938 đồng (Mười tám triệu, hai trăm ba mươi nghìn, chín trăm ba mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thu Hồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.424.931 đồng (Mười triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi một đồng), được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002896 ngày 02/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà Nguyễn Thu H phải nộp thêm số tiền 10.224.931 đồng (Mười triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi một đồng).

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, An Giang - Phòng giao dịch Bình Khánh đại diện nhận lại số tiền 4.849.000 đồng (Bốn triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005079 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[2.9] Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Lê Văn G không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0015752 ngày 17-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Bà Lê Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0015751 ngày 17-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Phòng KTNV và THAHS;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Khuu Để Dành