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

Bản án số: 276/2021/DS-PT
Ngày: 29-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Hữu V, sinh năm 1966; địa chỉ: Lô A, Chung cư T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ái V, sinh năm 1983; địa chỉ: Đường V, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1960; địa chỉ: Đường T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Sơn Nguyên N, sinh năm: 1982; địa chỉ: Đường P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trang Sĩ X,

Công ty Luật Hợp danh T, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Đường N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L, ông L: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm: 1992; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Đường N, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2021 và ngày 16/4/2021).

3. Ông Cao Minh D, sinh năm 1965.

4. Bà Trần Thị D, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị D: Ông Cao Minh D, sinh năm 1965.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2020).

Cùng địa chỉ: Đường số X, Khu H, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Dương Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Lầu N, đường T, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 108/22/12, đường Cộng Hoà, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Đường V, Khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L – Chi cục trưởng.

8. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn T - Trưởng Văn phòng.

9. Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H.

Địa chỉ: Đường A, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Thành V - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H.

11. Ông Võ Quốc T - Công chứng viên Văn phòng Công chứng B.

12. Ông Lâm Ngọc H, sinh năm 1952; địa chỉ: Đường C, Cư xá L, Phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Nguyễn Thị Hoàng T, sinh năm 1990.

14. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Đường T, Phường D, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: Đường N, Khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T – Trưởng Văn phòng.

1.6. Ông Nguyễn Hoàng T – Công chứng viên Văn phòng Công chứng P.

17. Văn phòng công chứng L.

Địa chỉ: Số 22, ấp 5A, xã Lương Bình, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Ngọc B – Trưởng Văn phòng.

18. Ông Cao Ngọc B – Công chứng viên Văn phòng công chứng L.

19. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ A, Phường L, thành phố T, tỉnh Long An.

20. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ A, Phường L, thành phố T, tỉnh Long An.

21. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Đường M, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T – Chủ tịch.

22. Văn phòng Công chứng Trần Văn C.

Địa chỉ: Đường N, Tổ M, Khu Phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng Văn phòng.

23. Ông Nguyễn Văn L – Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Văn C.

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn L; ông Lâm Ngọc H, bà Dương Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Hữu V cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Ái V trình bày:

Vào ngày 15/3/2019, ông V có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H phần đất có diện tích 17.971m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 101, diện tích 10.271m^2 và thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà H; giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng, đã đặt cọc cho bà H 500.000.000 đồng. Bà H cam kết trong thời hạn 03 tháng sẽ đến công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay bà H không thực hiện được. Ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 04 tháng 10 năm 2019 và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L do ông Võ Văn U đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên quyền sử dụng 17.971m^2 đất, loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018. Bà H thế chấp hai thửa đất này tại Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là Ngân hàng H) – Chi nhánh Long An để vay tiền. Khi đến hạn, bà H không còn khả năng trả nợ, nên bà H chuyển nhượng cho bà L toàn bộ phần đất trên với số tiền 3.600.000.000 đồng. Sau khi xem đất, ông L bà L đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất trên với giá do bà H đưa ra. Do đất đang thế chấp tại Ngân hàng, không thể ký hợp đồng chuyển nhượng nên vào ngày 19/3/2019 bà L và bà H thỏa thuận lập hợp đồng ủy quyền với nội dung bà H ủy quyền cho bà L được toàn quyền sử dụng, định đoạt phần đất nêu trên và được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H ký chứng nhận số 02733, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/3/2019.

Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Nguyễn Văn L chuyển vào tài khoản của bà H tại Ngân hàng H số tiền 3.600.000.000 đồng để thanh toán khoản nợ vay của bà H và giải chấp phần phần đất trên. Cùng ngày bà H làm biên bản nhận tiền và bàn giao đất cho ông L bà L quản lý, sử dụng.

Sau đó, ông L bà L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông Cao Minh D, thì được biết Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 29/3/2019 tạm dừng chuyển dịch quyền sử dụng đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ông L bà L đến Chi cục Thi hành án dân sự Quận A khiếu nại với lý do phần đất trên ông L bà L nhận chuyển nhượng từ bà H trước khi thi hành án tạm dừng chuyển dịch tài sản. Mặc dù Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS được ban hành ngày 29/3/2019 nhưng đến tháng 5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Quận A mới giao cho cơ quan quản lý đất đai tại huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 18/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ban hành Quyết định số 81/QĐ-CCTHADS chấm dứt việc tạm dừng chuyển dịch tài sản của bà H đối với phần đất nêu trên. Sau khi nhận được Quyết định số 81/QĐ-CCTHADS, vào ngày 12/7/2019, bà Nguyễn Thị L đại diện cho bà Nguyễn Thị Ngọc H lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Cao Minh D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B chứng nhận số công chứng 07557, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019. Tại thời điểm công chứng phần đất trên không bị cơ quan thi hành án dừng chuyển dịch tài sản.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D tiến hành thủ tục đăng ký sang tên thì bộ phận một cửa huyện B thông báo phần đất trên bị tạm dừng chuyển dịch bởi Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS được ban hành ngày 19/6/2019 nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B không giao cho cơ quan quản lý đất ngay mà đến khi bà L đại diện cho bà H chuyển nhượng phần đất trên cho ông D thì mới giao quyết định để ngăn chặn chuyển nhượng. Nếu quyết định tạm dừng chuyển dịch tài sản được giao đúng thời hạn quy định của Luật Thi hành án dân sự thì Văn phòng Công chứng B đã không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B thực hiện thi hành án không đúng quy định của Luật Thi hành án dân sự, làm việc theo kiểu gài bẫy để đưa ông L bà L vào vòng tranh chấp, không ngay thẳng trong giải quyết việc thi hành án của bà H, gây thiệt hại đến quyền lợi kinh tế của ông L bà L.

Khi biết quyền sử dụng đất trên bị tạm dừng chuyển dịch, ông Hoàng Hữu V liên hệ yêu cầu ông L bà L giao 100.000.000 đồng để ông V nhờ rút quyết định tạm dừng chuyển dịch quyền sử dụng đất của bà H và ông L, bà L nhờ nhân viên giao cho ông V số tiền 100.000.000 đồng nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Sau đó, ông L bà L được biết ông V khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc H để tranh chấp phần đất nêu trên tại Tòa án. Ông L bà L là người bị thiệt hại quyền lợi, bị ông V lừa, bị ông D khiếu nại do không thực hiện đúng hợp đồng.

Ông L, bà L có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền cho bà L ngày 19/3/2019 để bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019, số 07557, Quyển số 01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H (do bà L đại diện) và ông Cao Minh D đối với diện tích 17.971m^2 thuộc thửa đất số 140, 101, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

+ Trường hợp bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên thì bà H phải trả lại cho bà L số tiền 3.600.000.000 đồng và bồi thường số tiền 10.300.000.000 đồng bao gồm tiền bồi thường cho bà Lê Thị Ngọc T, ông Cao Minh D. Việc bà L bồi thường cho bà T là giao dịch riêng giữa bà L và bà T, không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa bà L, ông L với bà H, nên đề nghị Toà án không cần triệu tập bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Trong đơn khởi kiện độc lập ngày 30/9/2019 và đơn khởi kiện ngày 30/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh D đồng thời ông D đại diện cho bà Trần Thị D trình bày:

Vào ngày 12/7/2019 bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 17.971m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018; giá chuyển nhượng 7.900.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cho bà L hoàn tất, đồng thời bà L cũng đã giao đất cho ông sử dụng từ ngày 22/3/2019 đến nay không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Nhiều lần ông yêu cầu bà L lập thủ tục sang tên để ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L kéo dài cho đến nay. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019, số 07557, Quyển số 01/2019 giữa Cao Minh D và bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 17.971m^2 thuộc thửa đất số 140, 101, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

+ Buộc bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để ông Cao Minh D được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L liên đới trả cho ông D số tiền 12.000.000.000 đồng gồm tiền cọc và tiền phạt cọc.

Trong đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 24/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thanh H1 trình bày:

Vào ngày 09/02/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 17.971m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà H; giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Bà H1 đã giao bà H số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay bà H không chịu ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà.

Tại đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại ngày 30/10/2019, bà có yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H phải bồi thường cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện, nhưng tại đơn xin rút đơn bồi thường ngày 31/10/2019 bà rút lại yêu cầu bồi thường, chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà H; không yêu cầu bồi thường kể cả trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H không thể tiếp tục thực hiện.

Trong văn bản ngày 12/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:

Bà H là người phải thi hành Bản án số 1066/2012/DS-PT ngày 04/9/2012 cho bà với nội dung thi hành "Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N 224,695 lượng vàng SJC". Bản án đã có hiệu lực pháp luật và được thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định ủy thác thi hành án số 68/QĐ-CCTHADS ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A và Quyết định thi hành án số 112/QĐ-CCTHADS ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Từ năm 2012 đến nay bà H chưa thi hành án cho bà. Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2013 quy định tại Điều 6 khoản 1 và căn cứ Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định "Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp cầm cố tài sản cho người khác và không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án…".

Như vậy, hai tài sản trên của bà H phải được kê biên, xử lý bán đấu giá để đảm bảo thi hành án cho bà.

Ngày 29/3/2019, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã ra quyết định số 08/QĐ-CCTHADS "Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản" đối với 2 tài sản trên để đảm bảo thi hành án.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ra quyết định số 09/QĐ-CCTHADS "Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản".

Ngày 16/8/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ra quyết định số 18/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên 2 thửa đất trên của bà H để đảm bảo thi hành án. Như vậy, hai tài sản trên của bà H đã bị kê biên để thi hành án nên không thể chuyển nhượng cho ông V 2 tài sản này. Mặt khác, ông V và bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ theo pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà H và ông V vô hiệu.

+ Đối với yêu cầu của ông Hoàng Hữu V: Bà không đồng ý với yêu cầu của ông V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2019 giữa ông V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H: Bà N không đồng ý với yêu cầu của ông H hủy các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc H với bà Nguyễn Thị Hoàng T có số công chứng 1117, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 của Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.700m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc H với ông Nguyễn Hoàng H1 có số công chứng 1116, quyển số 05 TzP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 của Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 8, diện tích 10.271m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Và không đồng ý việc ông Lâm Ngọc H yêu cầu bà Nguyễn Thị Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng H1 trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số V 646332, vào sổ số 1373 QSDĐ/0208-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/8/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AB 429042, vào sổ số 2346 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/5/2005. Bởi lẽ, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 tại Điều 429 có quy định "Thời hiệu khởi kiện tại Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm". Như vậy, ông H không có quyền khởi kiện (hết thời hiệu), đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H.

+ Đối với yêu cầu của ông Cao Minh D: Bà N yêu cầu bác yêu cầu của ông D vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 12/7/2019 giữa ông Cao Minh D và bà Nguyễn Thị L đối với 2 thửa đất trên là trái pháp luật vì Hợp đồng chuyển nhượng được lập sau khi 2 thửa đất

trên đã bị 2 cơ quan thi hành án "ngăn chặn việc đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng" để đảm bảo thi hành án.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thanh H1 về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên vì hợp đồng này trái pháp luật.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà H chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho ông Cao Minh D vì hợp đồng này trái pháp luật.

Bà N đề nghị Tòa án nhân dân huyện B bác bỏ toàn bộ yêu cầu của các đương sự nêu trên đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên vì hai thửa đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An kê biên, cưỡng chế thi hành án.

Trong đơn khởi kiện ngày 23/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngọc H trình bày:

Trong giai đoạn từ năm 2011 đến 2012 ông rất cần tiền để triển khai dự án sản xuất vật liệu không nung, đã được tỉnh Long An phê duyệt và cấp giấy ưu đãi đầu tư số 50111000039 ngày 30/5/2008 và cấp phép xây dựng nhà xưởng tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, GPXD số 141/GPXD ngày 11/6/2007 do UBND huyện B cấp.

Do có nhu cầu vốn để nghiên cứu và thử nghiệm. Đất tại Long An thời điểm đó rất khó vay. Qua người quen giới thiệu, ông quen bà Nguyễn Thị Ngọc H, giữa ông và bà H thống nhất: Người đứng ra vay tiền tại các Ngân hàng sẽ đứng tên tài sản của ông cho dễ vay. Ông đổi tên dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng tại các tổ chức công chứng, ngoài ra còn làm các văn bản khác như Hợp đồng dịch vụ (cho vay và giải quyết nguồn vốn vay, hoặc hợp đồng cho mượn tài sản). Ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời giao luôn giấy tờ đất.

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Hoàng T số 1117, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 tại Văn phòng Công chứng P, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Bến Lức, huyện B, tỉnh Long An. Sổ đỏ số V 646332 ngày 14/8/2004, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.700m^2.

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Hoàng H1 số 1116, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 tại Văn phòng Công chứng P, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Bến Lức, huyện B, tỉnh Long An. Sổ đỏ số AB 429042 ngày 18/5/2005, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 8, diện tích 10.271m^2.

Gần 10 năm qua từ khi ký hợp đồng, hoàn toàn không có bất cứ giao dịch tài chính nào giữa hai bên. Đến nay bên ký hợp đồng với ông đã biến mất và ông không thể liên hệ được với họ và cũng không thể tìm được họ để lấy lại tài sản vì tại các địa chỉ hộ khẩu này đều không có người ở đó. Ngoài ra, bị đơn Nguyễn Thị Hoàng T đã chuyển tài sản trên bằng hợp đồng tặng cho người em ruột là Nguyễn Hoàng H1, hợp đồng 1365, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2011 tại Văn phòng Công chứng P.

Qua nội dung trên, ông đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc H với bà Nguyễn Thị Hoàng T có số công chứng 1117, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 của Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.700m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc H với ông Nguyễn Hoàng H1 có số công chứng 1116, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2011 của Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 8, diện tích 10.271m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hoàng T với ông Nguyễn Hoàng H1 có số công chứng 1365, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2011 của Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.700m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng H1 trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số V 646332, vào sổ số 1373 QSDĐ/0208-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/8/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AB 429042, vào sổ số 2346 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/5/2005.

Trong văn bản ngày 27/9/2019, văn bản ngày 17/3/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H cũng như người đại diện hợp pháp của bà H là ông Hoàng Minh T trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau:

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cùng yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết vụ việc sau đây đối với nguyên đơn, cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Thứ nhất, đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Hoàng Hữu V yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2019 giữa ông V với bà H đối với thửa đất số 140 và thửa đất số 101 cùng tờ bản đồ số 8 trong giấy chứng nhận số CO 112827, CO 112826 cấp cùng ngày 09/08/2018 do bà H đứng tên sử dụng.

Bà H thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy đặt cọc mua bán nhà đất cùng ngày 15/03/2019, giá chuyển nhượng là 3,6 tỷ đồng, đặt cọc 500 triệu đồng, thỏa thuận ngày 15/06/2019 (sau 03 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng). Khi thực hiện chuyển nhượng, bà H đã nói cho ông V biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp vay tại Ngân hàng H và xin thời gian ra công chứng là 03 tháng để bà tìm cách thanh lý hợp đồng vay với ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra mới giao dịch chuyển nhượng được cho ông V. Ông V đã đồng ý nên 02 bên mới thỏa thuận ra công chứng là sau 03 tháng lập hợp đồng. Do bà H chỉ nhận của ông V tiền cọc 500.000.000đồng, đồng thời tại thời điểm giao dịch thì quyền sử dụng đất của bà H

đang thế chấp cho Ngân hàng nên bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với ông V.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật tuyên giấy đặt cọc mua bán nhà đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà H là vô hiệu. Bà H đồng ý trả lại cho ông V số tiền 500 triệu đồng.

Thứ hai, đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thanh H1 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/2/2019 giữa bà H1 với bà H đối với thửa đất số 140 và thửa đất số 101 cùng tờ bản đồ số 8 trong giấy chứng nhận số CO 112827, CO 112826 cấp cùng ngày 09/08/2018 do bà H đứng tên sử dụng.

Ông Hoàng Minh T thừa nhận bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/2/2019 với bà H1, giá chuyển nhượng 4.000.000.000đồng, bà H1 đã thanh toán trước 1.000.000.000đồng. Theo thỏa thuận khi đến công chứng sẽ thanh toán tiếp 2.000.000.000đồng, số còn lại sẽ thanh toán sau khi bà H1 đăng bộ sang tên xong. Thời gian ra công chứng hai bên không xác định cụ thể. Mặc dù là tiền thanh toán trước không phải tiền cọc nhưng hai bên thỏa thuận căn cứ trên tiền thanh toán này làm giải quyết trách nhiệm vi phạm hợp đồng nếu có như sau:

+ Bên A (bà H) không bán nữa thì phải trả cho bên B (bà H1) 2.000.000.000đồng, trong đó 1.000.000.000đồng đã thanh toán trước và 1.000.000.000đồng là tiền bồi thường.

+ Bên B không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền 1.000.000.000đồng đã đưa trước.

Quá trình giao dịch, bà H1 có hỏi xem bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và bà H đang thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP P (Ngân hàng H) nên đã nói cho bà H1 biết việc này và xin thời gian để bà tìm cách thanh lý hợp đồng vay với Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra mới giao dịch được cho bà H1. Tuy nhiên, do không có tiền thanh toán cho Ngân hàng, không xác định cụ thể ngày ra công chứng nên bà H e ngại bà H1 cố tình kéo dài khiến bà H vi phạm thỏa thuận và bị xử phạt, bồi thường nên bà H nhiều lần hỏi ứng thêm tiền hoặc xin vay riêng nhưng không được. Vì vậy, bà H mới chấp nhận đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H1 để tìm cách chuyển nhượng đất cho người khác rõ ràng hơn. Việc hai bên không tiếp tục hợp đồng bà H1 biết rõ. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà H không đồng ý.

Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất giữa bà H1 với bà H là vô hiệu. Bà H đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000đồng cho bà H1.

Thứ ba, đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 12/07/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà H do bà L đại diện và ông Cao Minh D đối với thửa đất số 101, 104, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện B, tỉnh Long An, buộc bà H hoàn tất thủ tục pháp lý để ông D được đứng tên quyền sử

dụng đất. Trường hợp bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà H phải trả cho bà L số tiền 3.600.000.000đồng và bồi thường 10.300.000.000đồng, trong đó bao gồm tiền bồi thường cho bà Lê Thị Ngọc T 900.000.000đồng, ông Cao Minh D 7.900.000.000đồng, tiền môi giới cho bà T mua đất lần đầu là 1.000.000.000đồng, cho ông D mua lần sau là 5.000.000.000đồng.

Bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D vì hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/3/2019 giữa bà với bà L để bà L được toàn quyền quyết định đối với 02 thửa đất trên của bà H là giả tạo nhằm đảm bảo việc trả tiền vay số tiền 3.600.000.000đồng theo giấy thỏa thuận ngày 19/3/2019 cùng ngày sau khi ký ủy quyền. Cụ thể, theo giấy thỏa thuận này thì bà H được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 03 năm, được quyền trả lại số tiền 3.600.000.000đồng và tiền lãi 1%/tháng cho bà L. Bà L có trách nhiệm trả lại các giấy chứng nhận bản chính và hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa hai bên. Đồng thời, khi bà L muốn bán để thu hồi tiền vay trước thời hạn 03 năm thì phải báo cho bà H biết để bà H thu xếp trả nợ cho bà L. Bà L tuyệt đối không được tự ý bán cho người khác. Sự thật, bà L đã tự ý bán, không cho bà H biết việc bà L chuyển nhượng đất cho ông D trong khi quan hệ thật giữa hai bên chỉ là quan hệ vay tiền. Bà H không biết ông D là ai. Hai bên không có thỏa thuận giá chuyển nhượng. Mặc dù ủy quyền là để bà L được quyết định giá chuyển nhượng, được nhận tiền, tuy nhiên bà L chỉ nhân danh thay mặt bà H thực hiện công việc này. Số tiền bà L nhận của ông D 7.900.000.000đồng thông qua việc đại diện bà H cũng không hề đưa lại cho bà H.

Theo bà H được biết trong quá trình khiếu nại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B thì ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã có Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng của bà đối với tài sản là 02 quyền sử dụng đất mà bà đã ủy quyền cho bà L toàn quyền định đoạt. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019 sau đó gần 01 tháng, có số 07557, quyển số 01-2019 giữa bà H (bên chuyển nhượng) do bà L đại diện và ông Cao Minh D (bên nhận chuyển nhượng) ký kết là không đúng pháp luật.

Trước yêu cầu độc lập của bà L, bà H không đồng ý, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/3/2019 giữa bà H với bà L là vô hiệu do giả tạo. Đồng thời tuyên các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông D cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm. Do bà L tự ý bán, nhận tiền mà không thỏa thuận và đưa lại bà H, đề nghị quy trách nhiệm bồi thường nếu có của bà L đối với ông D khi xử lý hậu quả của giao dịch hai bên vô hiệu. Buộc bà L phải trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ liên quan. Do bà L tự ý chấm dứt thỏa thuận vay nên chỉ đồng ý trả lại cho bà L số tiền 3.600.000.000đồng cùng khoản tiền lãi là 144.000.000đồng tương ứng 04 tháng tiền lãi (tính tròn), được tính kể từ ngày các bên có thỏa thuận là 19/03/2019 cho đến ngày bà L tự ý bán đất cho ông D là ngày 12/7/2019.

Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu trên của bà H và Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L hoặc ông D, trong đó cụ thể chấp nhận giá trị pháp lý của hợp đồng ủy quyền giữa bà H với bà L và của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H (thông qua bà L đại diện cho bà H) với ông D, thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật tuyên buộc vợ chồng bà L có trách

nhiệm giao lại số tiền 7.900.000.000đồng mà bà L đứng ra ủy quyền chuyển nhượng và nhận tiền thay cho bà H từ vợ chồng ông D theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2019 giữa bà H và bà L.

Thứ tư, đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngọc H yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà Nguyễn Thị Hoàng T đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Nguyễn Hoàng H1 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 8, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hoàng T với ông Nguyễn Hoàng H1 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, đồng thời yêu cầu bà T, ông H1 trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên.

Bà T, ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H. Việc chuyển nhượng cách đây gần 09 năm. Việc chuyển nhượng đã được hai bên thực hiện, đã nhận tiền và bàn giao đất trống và trong suốt 09 năm không hề có tranh chấp gì. Nay ông H trình bày quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để nhằm mục đích đi vay tiền cho ông là sự bất hợp lý, mâu thuẫn, không đúng sự thật. Sự thật không có việc cho vay mượn hay thỏa thuận hỗ trợ vay tiền giúp giữa các bên mà đây là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thực hiện cách đây từ lâu và hai bên không có tranh chấp gì trong suốt thời gian dài. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng của ông H1 với ông H và của bà T với ông H là 65.000 đồng/m^2 nên mới có số lẻ ghi trong hợp đồng. Sự thật thì bà T và ông H1 đứng tên trên giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo yêu cầu của bà H. Sau này bà T, ông H1 đã tặng cho lại mẹ là bà H đứng tên. Không biết việc chuyển nhượng giữa Cty TNHH XD TM và DV L và Cty TNHH DV-TM D như trình bày của ông H. Không có việc hiện nay ông H vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Quan hệ các bên diễn ra từ năm 2011, đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu này của ông H theo quy định pháp luật.

Hơn thế, xét các chứng cứ ông kèm yêu cầu có:

+ Trước hết, Hợp đồng dịch vụ năm 2011 về việc cho vay và giải quyết nguồn vốn vay giữa bà T (bên thực hiện dịch vụ) với ông H (bên yêu cầu dịch vụ) thì không thể hiện ngày tháng. Nội dung là bà T cho ông H vay số tiền 1 tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng, phí dịch vụ 8%, thời gian thực hiện việc vay là 03 tháng, tài sản bảo đảm để thực hiện việc vay ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X.228146 do UBND huyện B cấp ngày 27/6/2003 (Giá trị này đã được Ngân hàng Đ thẩm định là 11.882.000.000 đồng). Và bên yêu cầu dịch vụ ghi: "Theo yêu cầu thì bà T để thuận tiện cho việc vay vốn từ Ngân hàng, ông H đã làm giấy ủy quyền số 003967 ngày 05/5/2011 tại Phòng công chứng C". Như vậy, rõ ràng hợp đồng dịch vụ này có sau ngày 05/5/2011, đối tượng hợp đồng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, không phải là đất ở Long An và có giá trị lớn hơn nhiều, không là đối tượng đang tranh chấp như trình bày của ông H.

- Kế tiếp, hợp đồng dịch vụ ngày 31/5/2011 về việc cho vay và giải quyết nguồn vốn vay giữa ông H1 (bên thực hiện dịch vụ) với ông H (bên yêu cầu dịch vụ) thì không thể hiện chữ ký của hai bên ở các trang giấy và phần cuối của hợp đồng. Mặc dù chưa được ông H1 ủy quyền nhưng bằng mắt thường đủ cơ sở xác

định hợp đồng này không tồn tại, không có quan hệ vay mượn, hỗ trợ vay tiền giữa ông H với ông H1 như trình bày của của ông H.

Trong công văn số 01/2020/CV-VPCC, số 02/2020/CV-VPCC số 03/2020/CV-VPCC cùng ngày 06/02/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng P và ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Vào ngày 31/5/2011, ông Lâm Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Hoàng T đến Văn phòng Công chứng P yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 14/7/2011 bà Nguyễn Thị Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng H1 đến Văn phòng Công chứng P yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Qua hồ sơ do hai bên cung cấp Văn phòng Công chứng P tiến hành soạn thảo hợp đồng và đã cho hai bên đọc lại, sau khi hai bên đã đọc đồng ý và được nghe giải thích của Công chứng viên công chứng về hợp đồng hai bên đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng đã được Công chứng viên Nguyễn Hoàng T tiến hành chứng nhận ngày 31/5/2011, số công chứng 1116, 1117, quyển số 05 và ngày 14/7/2011, số công chứng 1365, quyển số 05. Việc công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng theo trình tự thủ tục và có sự thống nhất đồng ý của các bên còn việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết. Đồng thời, Văn phòng Công chứng P và ông Nguyễn Hoàng T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Trong văn bản số 01/CV-VPCC ngày 13/01/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng L và ông Cao Ngọc B trình bày:

Tại thời điểm các bên đến giao dịch công chứng ngày 08/4/2019 Văn phòng công chứng L có tra cứu Phần mềm quản lý hồ sơ công chứng và không phát hiện có ngăn chặn về 2 thửa đất số 101, 140, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An và được biết đến ngày 19/6/2019 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện B mới ban hành Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng và thay đổi hiện trạng đối với 2 thửa đất nêu trên. Vì vậy, việc công chứng Hợp đồng đặt cọc số 684, quyển số 01/2019 ngày 08/4/2019 là đúng quy trình, thủ tục công chứng. Đồng thời, Văn phòng công chứng L và ông Cao Ngọc B yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Trong Công văn số 03/CV-VPCCTVC ngày 30/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Trần Văn C và công chứng viên Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 16/7/2018, Văn phòng Công chứng Trần Văn C đã tiếp nhận yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H1 với bà Nguyễn Thị Ngọc H thửa đất số 101, 140, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích 17.971m^2, loại đất CLN, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Quy trình công chứng hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời do bận công tác chuyên môn nên Văn phòng công chứng và công chứng viên Nguyễn Văn L xin vắng mặt phiên tòa.

Trong Công văn số 1257/UBND-VP ngày 27/02/2020 và Công văn số 1684/UBND-VP ngày 18/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện B nhận được Công văn số 113/TA-DS ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B về việc đề nghị cử người tham gia tố tụng và thể hiện ý kiến trong vụ án nêu trên. Nay Ủy ban có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 648178, BP 648177 ngày 25/11/2013 cho bà Dương Thanh H1 được xác lập từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Dương Thanh H1 là đúng trình tự thủ tục quy định.

Việc chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hoàng H1 ngày 15/4/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 648178, BP 648177 do UBND huyện B cấp cho Bà H1 được xác nhận thay đổi từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thanh H1 và ông Nguyễn Hoàng H1 là đúng trình tự thủ tục quy định. Đồng thời, UBND huyện B đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện B thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án; đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong Công văn số 1334/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, Công văn số 299/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 26/3/2020, bà Phạm Thị Ngọc G đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng H1 đối với các thửa đất số 101, 140, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Văn C công chứng số 5270, quyển số 06/2018-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/7/2018.

Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đã tiếp nhận, giải quyết hồ sơ, gửi Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 112826, CO 112827 ngày 09/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định. Đồng thời, do điều kiện công việc nên không thể tham gia vụ kiện, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong Công văn số 217/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 16/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An và Công văn số 263/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 19/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B. Tuy nhiên, do điều kiện công việc nên không thể tham gia vụ kiện, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 39/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 16/2020/QĐ-SCBSBA ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39 147, 157, 158, 184, 185, 217, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, 12, 99, 100, 166, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 155, 328, 357, 429, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 7, 17 Luật Công chứng năm 2014; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hữu V về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng đất" ngày 15/3/2019 giữa ông Hoàng Hữu V và bà Nguyễn Thị Ngọc H là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả cho ông Hoàng Hữu V 500.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thanh H1 về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" ngày 09/02/2019 giữa bà Dương Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H là vô hiệu.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả cho bà Dương Thanh H1 1.000.000.000 đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Minh D.

8. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019, số 07557, Quyển số 01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H (do bà L đại diện) và ông Cao Minh D đối với diện tích 17.971m^2 thuộc thửa đất số 140, 101, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

9. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L liên đới trả cho ông Cao Minh D số tiền cọc 4.000.000.000 đồng và 8.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 12.000.000.000 đồng.

10. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H chứng nhận số 02733, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

11. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền gốc là

3.600.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà L số tiền chênh lệch là 7.271.717.200 đồng, tổng cộng là 10.871.717.200 đồng.

Bà Nguyễn Thị L được ưu tiên thanh toán trong quá trình cưỡng chế thi hành án đối với 02 thửa đất nêu trên với số tiền 7.271.717.200 đồng cùng lãi suất phát sinh từ khi có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

12. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

13. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hoàng Hữu V, bà Dương Thanh H1, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới hoàn trả lại cho ông Cao Minh D số tiền 48.000.000 đồng. Mỗi người phải hoàn trả cho ông D 12.000.000 đồng.

14. Về chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng: Buộc ông Lâm Ngọc H phải chịu số tiền 2.372.000 đồng (đã nộp xong).

15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Hoàng Hữu V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông V đã tạm ứng theo biên lai thu số 0001195 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc bà Dương Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà Bà H1 đã tạm ứng theo biên lai thu số 0001416 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu các khoản án phí: 24.000.000 đồng + 42.000.000 đồng + 118.871.717 đồng = 184.871.717 đồng sung vào công quỹ Nhà nước.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L liên đới chịu 120.000.000 đồng sung vào công quỹ Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng và 60.095.000 đồng mà bà L đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001600 ngày 19/12/2019 và số 0001599 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Bà L, ông L còn phải nộp tiếp 59.605.000 đồng.

- Ông Cao Minh D không phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 300.000 đồng và 60.000.000 đồng mà ông D đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001351 ngày 30/9/2019 và số 0001662 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Lâm Ngọc H. Hoàn trả lại cho ông H số tiền 300.000 đồng và 300.000 đồng mà ông H đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001678 ngày 08/01/2020 và số 0001679 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/8/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm buộc bà H trả cho bà L 3.600.000.000 đồng, buộc bà L trả cho ông D 4.000.000.000 đồng, buộc ông D bà L phải trả cho bà H 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 112826 và CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 09/8/2018, đồng thời xem xét số tiền bồi thường thiệt hại do giấy tay mua bán đất bằng 44% giá trị thực tế của hai thửa đất là không có căn cứ pháp luật, việc tuyên này vượt quá yêu cầu khởi kiện và không đúng thẩm quyền.

Ngày 30/8/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về số tiền bồi thường cho bà L, xem xét buộc người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao trả quyền sử dụng đất hoặc khôi phục quyền sử dụng đất cho bà H, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ưu tiên cho bà L được thanh toán 44% giá trị của quyền sử dụng đất trong quá trình thi hành án và yêu cầu miễn án phí.

Ngày 01/9/2020 bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn L làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L ông L.

Ngày 07/9/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thanh H1 làm đơn kháng cáo quá hạn không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/10/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngọc H làm đơn kháng cáo quá hạn không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Hoàng Hữu V không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H do ông Sơn Nguyên N đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn L do ông Huỳnh Minh P đại diện không rút đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo, ông Huỳnh Minh P trình bày cho rằng quan hệ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị L là quan hệ hợp đồng chuyển nhượng không phải là quan hệ hợp đồng vay vì các căn cứ sau: Thứ nhất, tại thời điểm bà H ký thoả thuận chuyển nhượng cho bà L ông L thì bà H cũng chào báo rất nhiều người trong đó có nguyên đơn là ông V với giá là 3.600.000.000 đồng, hai là có sự việc giao nhận tiền và bàn giao đất, cụ thể ông L chuyển vào tài khoản 3.600.000.000 đồng để giải chấp hai thửa đất đứng tên bà H. Ba là thông qua hợp đồng uỷ quyền thì bà H uỷ quyền cho bà L được quyền định đoạt hai thửa đất, giấy thoả thuận về vấn đề vay có lãi là giấy tay được làm giả. Việc chuyển nhượng giữa bà H do bà L đại diện với ông Cao Minh D là đúng quy định của pháp luật, ngay tình cần được bảo vệ, vì phía bà L ông D hoàn toàn không biết nghĩa vụ thi hành án của bà H đối với bà N, không có bất kỳ ngăn chặn nào đối với hai thửa đất, Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng một cách hợp pháp, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 101 và 140 ông Cao Minh D đang giữ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét việc quyết định của bản án sơ thẩm tuyên ưu tiên cho bà Nguyễn Thị L tỷ

lệ 44% giá trị tài sản thi hành án là 7.271.717.200 đồng, ngoài ra không có bất cứ kháng cáo nào khác.

Luật sư Trang Sỉ X bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày cho rằng:

Toà án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa bà H và bà L là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất số 101 và 140 là không hợp lý vì cùng một đối tượng chuyển nhượng lại chuyển nhượng cho bà L và chuyển nhượng cho ông D. Qua kết quả giám định đã xác định chữ ký trong giấy tay vay tiền là của bà L, từ cơ sở này có thể khẳng định giao dịch hợp đồng uỷ quyền giữa bà H và bà L, giữa bà L và ông D đều là giao dịch hợp đồng giả tạo để vay tiền, bà H có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 3.600.000.000 đồng cùng lãi suất là 1%/tháng theo thoả thuận, lãi suất nợ quá hạn là 1,5%/tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H sửa bản án sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền ưu tiên thi hành án của bà L là không có cơ sở vì tất cả các chủ nợ của bà H đều có quyền như nhau trong việc bảo đảm thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, quyết định này là trái pháp luật vì vào thời điểm này quyền sử dụng hai thửa đất 101 và 140 đã phát sinh tranh chấp và đã được thực hiện việc chuyển nhượng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 101 và 140 hiện ông D đang giữ, cần buộc ông D phải trả lại để đảm bảo việc thi hành án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn L trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thấy rằng:

Đối với kháng cáo của bà H chỉ đồng ý buộc bà H trả bà L 3.600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là có cơ sở vì hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/3/2019 giữa bà H với bà L để bà L được toàn quyền quyết định đối với 02 thửa đất 101, 140 của bà H là giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay 3.600.000.000 đồng. Do vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2019 giữa bà L với bà H vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực nên cần buộc bà H thanh toán cho bà L 3.600.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng theo thỏa thuận. Bản án sơ thẩm buộc bà H trả cho bà L 3.600.000.000 đồng tiền gốc và bồi thường bà L số tiền chênh lệch 7.271.717.200 đồng là không phù hợp.

Xét kháng cáo của bà L, ông L yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh D là không có căn cứ vì hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2019 giữa bà L với bà H vô hiệu nên kéo theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 12/7/2019 được Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019 giữa ông Cao Minh D và bà Nguyễn Thị Ngọc H (do bà Nguyễn Thị L đại diện) đối với thửa đất số 140, 101 cũng vô hiệu.

Khi bà H do bà L đại diện và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 140, 101 thì hợp đồng chuyển nhượng đã vô hiệu ngay từ khi được xác lập. Do đó các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà L có nhận của ông D 4 tỷ đồng và ông D có nhận của bà L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, bà L chỉ hoàn trả cho ông D 4 tỷ đồng đã nhận. Bản án sơ thẩm buộc bà L hoàn trả ông D 12 tỷ đồng là không có cơ sở. Tuy nhiên bà L không kháng cáo số tiền 12 tỷ đồng nhưng bà L yêu cầu bà H bồi thường số tiền 10.300.000.000 đồng bao gồm tiền bồi thường cho bà Lê Thị Ngọc T (bà L cho rằng bà T không liên quan trong vụ án), ông Cao Minh D nên cần xem xét số tiền hoàn trả cho ông D cho phù hợp. Ông D phải hoàn trả cho bà H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, kháng cáo của bà H yêu cầu hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Xét kháng cáo của bà N không đồng ý bà L ưu tiên thi hành án số tiền 7.271.717.200 đồng và lãi theo quy định: Bản án sơ thẩm tuyên bà Nguyễn Thị L được ưu tiên thanh toán trong quá trình cưỡng chế thi hành án đối với 02 thửa đất nêu trên với số tiền 7.271.717.200 đồng trong khi bà Nguyễn Thị L không có yêu cầu khởi kiện. Do đó kháng cáo của bà N có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà H về phần miễn án phí:

Bà H thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 do là người cao tuổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đề nghị được miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, bà N, không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông L. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn L được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với kháng cáo của bà Dương Thanh H1 và ông Lâm Ngọc H là quá thời hạn quy định, không được chấp nhận tại Quyết định số 21/2020/QĐ-PT ngày 05/11/2020 và Quyết định số 29/20020/QĐ-PT ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, nên không xem xét đến nội dung kháng cáo.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn ông Hoàng Hữu V cũng như người đại diện hợp pháp của ông V là bà Trần Thị Ái V, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hoàng H1, bà Dương Thanh H1, ông Lâm Ngọc H, ông Cao Minh D đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị D, Văn phòng Công chứng B, Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H, ông Nguyễn Thành V, ông Võ Quốc T được triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan gồm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, Uỷ ban nhân dân huyện B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Văn phòng Công chứng Trần Văn C, ông Nguyễn Văn L, Văn phòng công chứng L, ông Cao Ngọc B, Văn phòng Công chứng P, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Hoàng T, vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Ông Hoàng Hữu V, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L, bà Dương Thanh H1, ông Cao Minh D và bà Trần Thị D là các đương sự độc lập có yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 17.971m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 101, diện tích 10.271m^2, thửa 140, diện tích 7.700m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà H. Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà H bồi thường, các đương sự bà L ông L, bà H, bà N kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Lê Thị N thấy rằng:

[5.1] Ngày 19/3/2019 bà H ký kết hợp đồng uỷ quyền cho bà L định đoạt đối với hai thửa đất số 101 và 140 tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại xã L, huyện B, hợp đồng được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H. Bà L và ông L cho rằng hợp đồng uỷ quyền với bản chất là hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất với giá 3.600.000.000 đồng và bà L ông L đã thanh toán đủ tiền nên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trong khi đó bà H cho rằng hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng giả tạo để vay số tiền 3.600.000.000 đồng được thể hiện bằng giấy tay thoả thuận cùng ngày 19/3/2019, cụ thể trong giấy tay này bà H giao cho bà L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã L, huyện B, có ký hợp đồng uỷ quyền cho bà L tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H, được quyền trả cho bà L 3.600.000.000 đồng cùng tiền lãi 1%/tháng, thời hạn ký giấy uỷ quyền này là 03 năm. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà L có làm đơn yêu cầu giám định chữ ký trong giấy thoả thuận theo đơn yêu cầu giám định ngày 26/12/2019 nhưng sau đó đã không thực hiện việc giám định. Trong phiên tòa phúc thẩm ngày 12/5/2021, trên cơ sở yêu cầu giám định chữ ký của bà L của người đại diện hợp pháp của bà L, Toà án đã trưng cầu giám định chữ ký của bà L trong giấy tay thoả thuận ngày 19/3/2019. Tại kết luận giám định số 2969/CO9B ngày 30/6/2021 của Phân viện K đã xác định chữ ký tên và chữ viết tên của bà L và các chữ ký mẫu so sánh là cùng một người ký ra.

[5.2] Đồng thời bà L có xuất trình một hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019 và một biên bản bàn giao đất cùng ngày với nội dung của hai văn bản này thì bà H có chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 101 và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 8, bà H cho rằng không có ký tên vào hai văn bản này và yêu cầu Toà án trưng cầu giám định. Toà án cũng đã cho trưng cầu chữ ký của bà H trong hai văn bản này. Tại Kết luận giám định số 361/2021/KLGĐ ngày 04/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An đã xác định chữ ký mang tên của bà Nguyễn Thị Ngọc H trong hai văn bản hợp đồng thoả thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao đất với các chữ ký mẫu của bà H không phải do một người ký ra.

[5.3] Từ những cơ sở này có thể khẳng định việc bà H lập hợp đồng uỷ quyền hai thửa đất cho bà L nhằm mục đích đảm bảo vay tiền. Chính vì vậy yêu cầu của bà H vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giải quyết hậu quả của hợp đồng vay là có căn cứ. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà L công nhận hợp đồng chuyển nhượng buộc bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà L.

[6] Xét hợp đồng vay tiền thấy rằng: Căn cứ vào giấy tay thì thời hạn vay là 3 năm, tuy nhiên các bên đã tiến hành khởi kiện cùng với việc giải quyết các tranh chấp có liên quan, vì vậy cũng cần buộc bà H thanh toán số tiền vay cho bà L với mức lãi suất các bên thoả thuận l%/tháng.

[6.1] Từ ngày nhận tiền ngày 19/3/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/8/2020 là 17 tháng, số tiền lãi được tính là:

3.600.000.000 đồng x 1% x 17 tháng = 612.000.000 đồng.

[6.2] Tổng số tiền vốn gốc và lãi bà H phải trả là 4.212.000.000 đồng.

[6.3] Đối với tiền lãi chậm trả: Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý thanh toán khoản tiền lãi nợ quá hạn là 1,5%/tháng, trình bày này phù hợp quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự nên ghi nhận, số tiền lãi quá hạn được tính sau ngày xét xử sơ thẩm.

[7] Đối với việc tuyên ưu tiên thi hành án: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đặt vấn đề ưu tiên thi hành án nhưng Toà án cấp sơ thẩm giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện, việc thi hành án sẽ được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm về phần tuyên ưu tiên thi hành án, việc thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H do bà L đại diện và ông Cao Minh D diện tích 17.971m^2 thuộc thửa 101 và 140 cùng tờ bản đồ số 8 vào ngày 12/7/2019, ông D đã đặt cọc cho bà L ông L số tiền 4.000.000.000 đồng và Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 19/6/2019 về tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng hai thửa đất 101 và 140 và Sở Tư pháp tỉnh Long An đã đưa lên phần mềm quản lý hồ sơ công chứng và dữ liệu ngăn chặn để thông báo cho các văn phòng công chứng biết, mặt khác hợp đồng uỷ quyền giữa bà H và bà L là giả tạo để vay tiền nên giao dịch giữa ông D và bà L là vô hiệu, các bên hoàn trả những gì đã nhận cho nhau. Tuy nhiên không có đương sự nào kháng cáo về phần tiền hoàn trả giữa các bên, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Về xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H trình bày cho rằng quyết định này là trái

pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Theo hướng dẫn tại điểm 12 Mục IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 thì trường hợp người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến quyết định cưỡng chế thi hành án cho rằng quyết định đó là trái pháp luật thì theo quy định tại khoản 1 Điều 140, khoản 1 Điều 160 Luật Thi hành án dân sự, họ có quyền khiếu nại quyết định, hành vi của Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, Tòa án không có quyền hủy quyết định cưỡng chế thi hành án như một quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức. Vì vậy trong vụ án này, Toà án không xem xét tính hợp pháp của quyết định cưỡng chế kê biên theo yêu cầu của bị đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[10] Đối với hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H, các đương sự đều trình bày hiện nay do ông Cao Minh D đang giữ, ông D có nghĩa vụ trả lại cho bà H để nộp lại cho cơ quan thi hành án để thực hiện việc thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[11] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, riêng bà Nguyễn Thị Ngọc H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên xem xét cho bà H được miễn án phí, bà L ông L kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, bà N kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí phúc thẩm.

[13] Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, đại diện cho bà Nguyễn Thị L có yêu cầu giám định chữ ký, bà H bà L phải chịu chi phí giám định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn L;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 39/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 99, 100, 166, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 124, 155, 328, 357, 429, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hữu V về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng đất" được xác lập ngày 15/3/2019 giữa ông Hoàng Hữu V và bà Nguyễn Thị Ngọc H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả cho ông Hoàng Hữu V 500.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thanh H1 về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất" được xác lập ngày 09/02/2019 giữa bà Dương Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả cho bà Dương Thanh H1 1.000.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Minh D.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 12/7/2019, số 07557, Quyển số 01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H (do bà L đại diện) và ông Cao Minh D đối với diện tích 17.971m^2 thuộc thửa đất số 140, 101, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L liên đới trả cho ông Cao Minh D số tiền cọc 4.000.000.000 đồng và 8.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 12.000.000.000 đồng.

4. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H chứng nhận số 02733, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền gốc là 3.600.000.000 đồng và 612.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 4.212.000.000 đồng.

Kể từ ngày 19/8/2020, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn là 1,5%/tháng.

6. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Ông Cao Minh D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 112826, CO 112827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Long An cấp ngày 09/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H để thực hiện việc thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

8. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hoàng Hữu V, bà Dương Thanh H1, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới hoàn trả lại cho ông Cao Minh D số tiền 48.000.000 đồng. Mỗi người phải hoàn trả cho ông D 12.000.000 đồng.

9. Về chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng: Buộc ông Lâm Ngọc H phải chịu số tiền 2.372.000 đồng, số tiền này ông H đã nộp xong.

10. Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 5.400.000 đồng, bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.000.000 đồng, số tiền này các đương sự đã nộp xong.

11. Về án phí dân sự:

- Buộc ông Hoàng Hữu V phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0001195 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc bà Dương Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng mà bà H1 đã tạm ứng theo biên lai thu số 0001416 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0002337 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L liên đới chịu 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng và 116.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền trả cho ông D và mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng và 60.095.000 đồng mà bà L đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001600 ngày 19/12/2019 và số 0001599 ngày 19/12/2019 và 600.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0002329 và 0002330 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Bà L, ông L còn phải nộp tiếp 55.905.000 đồng.

- Ông Cao Minh D không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 300.000 đồng và 60.000.000 đồng mà ông D đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001351 ngày 30/9/2019 và số 0001662 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Bà Lê Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0002331 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Lâm Ngọc H. Hoàn trả lại cho ông H số tiền 300.000 đồng và 300.000 đồng mà ông H đã tạm ứng theo các biên lai thu số 0001678 ngày 08/01/2020 và số 0001679 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga