

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 163/2024/DS-PT

Ngày: 29 - 3 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Ngô Mạnh Cường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Hà Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 646/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2; địa chỉ: Số C, Đường C, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số A, Đường H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H:

1. Ông Trần Bùi N, sinh năm 1979; địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền công chứng số 018594 ngày 31/10/2015 tại Văn phòng C2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền chứng thực số 3159 ngày 28/7/2015 của Ủy ban nhân dân Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn H8; địa chỉ trụ sở: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H1, chức danh: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1971; địa chỉ: V.03-54, C, đường A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/7/2022 của bà Trần Thị H1 – Giám đốc Công ty TNHH H8)

2.2 Ông Mai Thanh N1, sinh năm 1989 (có mặt phần thủ tục, vắng mặt khi xét xử và tuyên án).

Địa chỉ: ấp V, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: 16A Ô 6 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ trụ sở: Số A, đường B, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc Xuân N2 – Chuyên viên Ngân hàng; địa chỉ: Tầng A, Số I, Đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Võ Văn N3 (Kế thừa quyền, nghĩa vụ của Phòng C3, tỉnh Long An); địa chỉ: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn C, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú H2 – Cục trưởng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Tỉnh lộ 827, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H8.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/02/2012 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2 trình bày:

Vào năm 2006, bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2 (sau đây viết tắt là Doanh nghiệp T2) có nhận chuyển nhượng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H8 (sau đây viết tắt là Công ty H8) với diện tích đất 5.300m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 15 tại Cụm C Long An, thuộc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 1.060.000.000 đồng (sau đó hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 06/6/2007). Bà H đã trả 950.000.000 đồng, Công ty H8 đã giao đất cho bà sử dụng, bà đã đổ đất, làm hàng rào bao quanh khu đất và xây 01 nhà bảo vệ khu đất, nhưng đến nay Công ty H8 vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền cho bà H theo thỏa thuận.

Năm 2008, Công ty H9 thừa đất số 65 để vay nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (gọi tắt: Ngân hàng T3) – Chi nhánh C4 theo các hợp đồng công chứng và giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất số: 30166/HĐTC/TCB ngày 26/9/2008; số 30189/HĐTC/TCB ngày 29/9/2008; số 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008.

Bà Lê Kiêm H yêu cầu Công ty H8 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 5300m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng công chứng số: 410. Quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06 tháng 6 năm 2007, tại Phòng C3 tỉnh Long An. Bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty H8 là 110.000.000 đồng.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008 giữa Ngân hàng T3 với Công ty H8 tại Phòng C3 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C5) và hủy bỏ giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2008 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với một phần thửa số 65, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn Công ty H8 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nội dung trình bày của nguyên đơn là đúng, Công ty H8 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng hiện phần đất chuyển nhượng cho

nguyên đơn thì Công ty H8 đã thế chấp Ngân hàng T3 – Chi nhánh C4 để vay tiền như lời trình bày của nguyên đơn vì vậy Công ty H8 yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên Ngân hàng T3 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngân hàng T3 và Công ty H8 đã ký kết các hợp đồng tín dụng số 2412/HĐTD/NH-PN/TCB- CL, khế ước số 2412, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, tổng số tiền vay 7.000.000.000 đồng với lãi suất 19,5%/năm. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, Công ty H8 đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T3 theo hợp đồng thế chấp số 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008 tại Phòng C3, tỉnh Long An và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ngày 29/10/2008.

Tại Văn bản số 0819-02/2021/CV-TCB ngày 05/10/2021, Ngân hàng T3 đã xác định: Ngày 27/9/2017, Ngân hàng T3 đã nộp đơn yêu cầu thi hành án đối với người phải thi hành án là Công ty H8, bà Bùi Thị Kim H3, ông Võ Minh T1, ông Võ Minh V, bà Võ Thị Thu H4 và ông Võ Trọng H5 theo nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/10/2019, người phải thi hành án đã nộp đủ số tiền để tất toán khoản vay vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và Ngân hàng T3 đã xóa thế chấp đối với toàn bộ tài sản đảm bảo. Ngân hàng T3 chưa nhận được số tiền tạm ứng án phí theo quyết định tại bản án sơ thẩm.

Khoản vay của Công ty H8, ông Võ Văn C1 và bà Bùi Thị Kim H3 đã tất toán vào năm 2019. Ngân hàng T3 đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp phí thi hành án cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Vì vậy, Ngân hàng T3 đề nghị được phép vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiêm H với Công ty H8, bà Bùi Thị Kim H3 tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Ngân hàng T3 có Đơn rút yêu cầu độc lập ghi ngày 13/7/2022 đối với Công ty H8, bà Bùi Thị Kim H3 và ông Võ Văn C1 tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên Văn phòng Công chứng Võ Văn N3 (kế thừa quyền, nghĩa vụ của Phòng C3, tỉnh Long An) do ông Võ Văn N3 đại diện trình bày:

Việc ký văn bản công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H8 với các nguyên đơn; các hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Công ty H8 với Ngân hàng T3 – Chi nhánh C4 của Phòng C3 tỉnh Long An hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên ông Trần Văn C trình bày:

Ông Trần Văn C là công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H8 với các nguyên đơn. Việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã quá lâu và đều do công chứng viên khác ký nên ông không thể nhớ, không thể biết được.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty H8 với Ngân hàng T3 – Chi nhánh C4 tại Phòng C3 tỉnh Long An thì ông C chỉ là công chứng viên ký bổ sung cho hợp đồng đã được công chứng trước đó vào ngày 26/9/2008, ông ký vào ngày 28/10/2008.

Khi công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty H8 với Ngân hàng T3 – Chi nhánh C4, ông đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mạng nội bộ tại Phòng công chứng nhưng không phát hiện điều gì khả nghi, bất thường. Việc công chứng hợp đồng này hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam kết thực hiện, cam kết về tài sản và kiểm tra tài sản, được thể hiện rõ trong hợp đồng thế chấp.

Ông C xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về những gì mình đã trình bày và xin bảo lưu ý kiến của mình trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ông đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có ý kiến trình bày:

Phần đất nào của Công ty H8 chuyển nhượng hoặc thế chấp sau khi có bản án quyết định của Tòa án thì đề nghị áp dụng Thông tư số 14 ngày 16/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao để đảm bảo thi hành án.

Tại Văn bản số 335/CTHADS ngày 19/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An cung cấp thông tin về nội dung thi hành án có liên quan đến vụ án

nếu sau: Kết quả thi hành án Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến bà Lê Kiên H về án phí sơ thẩm và phúc thẩm do có sai sót về số tiền hoàn tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 21.090.000 đồng, Tòa tuyên hoàn trả 21.000.000 đồng thiếu 90.000 đồng nên Cơ quan thi hành án chưa ra quyết định thi hành án.

Theo đơn yêu cầu thi hành án ngày 27/02/2019 của bà Lê Kiên H, Cục trưởng Cục THADS tỉnh đã ra Quyết định thi hành án số 326/QĐ-CTTHADS ngày 01/3/2019 buộc Công ty H8 phải trả và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim H6 là 6.650.000.000 đồng và hoàn trả giá trị tài sản trên đất là 116.382.015 đồng. Tổng cộng là 6.766.382.015 đồng và còn phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N6 công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Ngày 09/3/2021, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định số 03/2021/DS-GĐT hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lê Kiên H – Chủ Doanh nghiệp T2 với bị đơn Công ty H8 và 11 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ngày 12/5/2021, Cục THADS tỉnh L đã ra Quyết định số 14/QĐ-CTTHADS ngày 12/5/2021 đình chỉ thi hành án đối với khoản buộc Công ty H8 phải trả và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Kiên H là 6.650.000 đồng và hoàn trả giá trị tài sản trên đất là 116.382.015 đồng. Tổng cộng là 6.766.382.015 đồng và phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N6 công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Theo quyết định tại Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm, do Công ty H8 không tự nguyện thi hành án, ngày 21/12/2018 Cục T tỉnh có Quyết định số 03/CTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 16.281m² (trong đó có 160.246m² đất đã thế chấp vay Ngân hàng T3) của Công ty H8 để thi hành án cho Ngân hàng T3 và các cá nhân được thi hành án. Trong diện tích 16.281m² đã bị cưỡng chế kê biên có cả phần diện tích đất 5.300m² đang tranh chấp với bà Lê Kiên H thuộc một phần thửa số 65 thuộc tờ bản đồ số 15.

Ngày 07/8/2019, đại diện Ngân hàng T3 đã đồng ý cho Công ty H8 chuyển nhượng cho Công ty TNHH T4 (gọi tắt: Công ty T4) với giá là 13.147.262.600 đồng để thi hành án cho Ngân hàng T3. Ngày 08/8/2019, Công ty T4 đã chuyển

nộp trước số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của Cục T tỉnh, số tiền còn lại là 12.647.262.600 đồng Công ty T4 chưa nộp tiếp do Sở T, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh không thống nhất cho Công ty H8 chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo Điều 188, 194 Luật Đất đai và Chỉ thị số 13/CT-UBND ngày 18/7/2019 của UBND tỉnh L.

Ngày 07/11/2019, Ngân hàng T3 có thông báo số 110612/TB-TCB giải chấp toàn bộ tài sản còn lại của phần diện tích 16.264m² trong đó có cả phần diện tích 16.281m² Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã kê biên của Công ty H8.

Quyết định số 03/CTHADS ngày 21/12/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích 16.281m² đối với Công ty H8 là để đảm bảo thi hành án. Đến thời điểm hiện tại Quyết định vẫn còn hiệu lực. Do đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H - Chủ Doanh nghiệp T2 như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 06/6/2007 giữa bà Lê Kim H6 với Công ty H8 đối với diện tích đất 5.300m² thuộc thửa số 730, tờ bản đồ số 15 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Buộc bà Lê Kim H6 phải giao trả cho Công ty H8 diện tích đất 5.300m² và toàn bộ công trình gắn liền với đất thuộc thửa số 730, tờ bản đồ số 15 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 01/6/2007).

3. Buộc Công ty H8 phải trả và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim H6 là 6.650.000.000 đồng và hoàn trả giá trị tài sản trên đất là 116.382.015 đồng. Tổng cộng là 6.766.382.015 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N6 công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim H6 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba giữa Công ty H8 với Ngân hàng T3 gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008; hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: số 30166/HĐTC/TCB ngày 26/9/2008 và số: 30189/HĐTC/TCB ngày 29/9/2008.

5. Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Công ty H8 phải hoàn trả cho bà Lê Kim H6 1.030.000 đồng.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Kim H6 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp là 400.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà H6 đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0018874 ngày 31/01/2013; 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0017657 ngày 06/6/2012; 200.000 đồng theo biên lai thu số 07007 ngày 20/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nên hoàn trả cho bà H6 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2015, bà Lê Kiêm H có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Kiêm H như sau:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kiêm H.

Giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H.

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Kiêm H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An theo Biên lai thu số 0000118 ngày 28/9/2015.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Lê Kiêm H có đơn đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2020/KN-DS ngày 25/5/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2021/DS-GĐT ngày 09/3/2021, của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2020/KN-DS ngày 25/5/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với phần giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 06/6/2007 giữa Công ty H8 và Doanh nghiệp T2 (do bà Lê Kiêm H làm chủ), bao gồm: Tuyên hủy hợp đồng; trách nhiệm của các bên khi hợp đồng bị tuyên hủy; thế chấp và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng T3.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật đối với phần bị hủy nêu trên.

Sau khi thụ lý lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành do bị đơn Công ty H8, bà Bùi Thị Kim H3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn do ông Bùi Văn N4, bà Nguyễn Thị Hoàng O đại diện xin rút lại một phần yêu cầu về hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 2412/HDTC/TCB ngày 28/10/2008 giữa Ngân hàng T3 với Công ty H8 và yêu cầu hủy bỏ giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2008 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với một phần thửa số 65, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với lý do: Công ty H8 và Ngân hàng T3 tất toán xong nợ vay và Ngân hàng T3 đã giải chấp thửa đất số 65 nên giao dịch thế chấp không còn ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Ông N4 và bà O thống nhất trình bày: Bà Lê Thị Kim H7 không khởi kiện đối với cá nhân ông Võ Văn C1 (chết), bà Bùi Thị Kim H3 là người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty H8 và cũng không có yêu cầu gì đối với UBND tỉnh L, UBND huyện Đ nên đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho phù hợp với quy định pháp luật.

Bà H7 chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 5.300m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; công chứng số: 410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2007, tại Phòng C3 tỉnh Long An, để nguyên đơn tiến hành thủ tục đầu tư theo chủ trương của UBND tỉnh L và quy định pháp luật về đầu tư. Bà H7 tự nguyện thanh toán tiếp cho Công ty H8 số tiền 110.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa số 65 (số mới 730), tờ bản đồ số 15, diện tích 5.300m² tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số: 410, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06 tháng 6 năm 2007, tại Phòng C3, tỉnh Long An, giữa bà Lê Kiêm H - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 tại một phần thửa đất số 65 (số mới 730), tờ bản đồ số 15, loại đất SKN, diện tích 5.300m², tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; được xác định theo Mảnh trích đo địa chính -2022 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 16/02/2022; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/02/2022. *(Đính kèm).*

- Bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư.

- Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Buộc bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 phải trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 số tiền 110.000.000 đồng.

- 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 tất cả các khoản tiền, hằng tháng 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 đối với yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008 giữa Ngân hàng TMCP K với Công ty TNHH H8 và yêu cầu hủy bỏ giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2008 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với một phần thửa số 65, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/8/2022, người đại diện theo pháp luật của bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn H8 là bà Trần Thị H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Kiêm H, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Bùi N trình bày đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H8 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu tạm đình chỉ vụ án của bị đơn Công ty H8:

Bị đơn Công ty H8, có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Thành N5, cung cấp bản sao có chứng thực Thông báo số 614/TB-ĐCSKT ngày 11/8/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ đã tiếp nhận kiến nghị khởi tố của bà Trần Thị H1 về hành vi thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng của Công chứng viên Lê Ngọc M thuộc Phòng C3 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C5). Theo đó, phía bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ban hành quyết định tạm đình chỉ vụ án, chờ đợi kết quả giải quyết của cơ quan Công an.

Quá trình xác minh như sau: Tại Công văn số 1243/CV-CAH-CSKT ngày 04/10/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ xác nhận thông tin đang xác minh nguồn tin đơn kiến nghị khởi tố của bà Trần Thị H1 về hành vi thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng của Công chứng viên Lê Ngọc M thuộc Phòng C3 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C5). Tuy nhiên theo Quyết

định số 71/QĐ-CSKT ngày 12/12/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin tội phạm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận theo đề nghị tạm đình chỉ vụ án như yêu cầu của bị đơn.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự tại giai đoạn phúc thẩm:

[1.2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng Công chứng Võ Văn N3, ông Trần Văn C, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đều có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2.2] Xét sự tham gia phiên tòa phúc thẩm của bị đơn:

- Phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 08/5/2023, bị đơn Công ty H8 triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

- Phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai ngày 28/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mai Thành N5 có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do là người nhận ủy quyền mới ở giai đoạn phúc thẩm, cần có thời gian tiếp cận và nghiên cứu hồ sơ.

- Phiên tòa phúc thẩm lần thứ ba ngày 17/8/2023, phía bị đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án, với lý do Công ty H8 đã có đơn tố cáo tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ về hành vi giả mạo chữ ký của ông Võ Văn C1. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hoãn phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, xác minh làm rõ vụ việc.

- Phiên tòa phúc thẩm lần thứ tư ngày 29/3/2024, ông Mai Thành N5 có mặt tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa. Qua phần tranh tụng tại phiên tòa, ông N5 không đồng ý việc Tòa án tiếp tục xét xử, ông N5 lựa chọn không tham gia phiên tòa.

Xét thấy, người kháng cáo bị đơn Công ty H8 từ bỏ quyền tranh tụng tại phiên tòa, do đó Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn nên vẫn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[1.3] Xét kháng cáo của bị đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn:

[1.3.1] Ngày 09/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 30/2022/QĐXXST-DS về việc đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất vào ngày

01/7/2022. Hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn.

[1.3.2] Tại Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2022/QĐST-DS ngày 01/7/2022 thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời gian mở phiên tòa xét xử lại vụ án vào ngày 21/7/2022. Ngày 20/7/2022, bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của bị đơn và tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án vào thời gian nêu trên.

[1.3.3] Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn khi Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần và đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập hợp lệ bị đơn đủ hai lần mà đã tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là không phù hợp quy định của pháp luật.

[1.3.4] Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, vi phạm nhưng việc này không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[1.4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thoả thuận chuyển nhượng đất bị kê biên thi hành án giữa Ngân hàng T3, Công ty H8 và Công ty T4 chưa được thực hiện và không có tranh chấp. Ngày 24/12/2021, Công ty T4 có văn bản đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án. Việc giải quyết vụ án dân sự không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty T4 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty T4 vào tham gia tố tụng là có cơ sở. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

[1.5] Xét kháng cáo của bị đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết Đơn phản tố đề ngày 17/6/2022:

Ngày 05/5/2022, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải giữa các đương sự lần thứ hai. Ngày 17/6/2022, bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải”*. Như vậy, thời điểm nộp đơn, bị đơn không còn quyền đưa ra yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn

là có căn cứ. Bị đơn có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định tại khoản 6 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2007 do Phòng C3, tỉnh Long An công chứng số 410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện Công ty H8 chuyển nhượng cho bà Lê Kim H7 - Chủ Doanh nghiệp T2 phần đất có diện tích 5.300m², thửa đất số 730 (một phần thửa 65), tờ bản đồ số 15, tại Cụm C Long An, thuộc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá ghi trong hợp đồng là 583.000.000 đồng, giá thực tế là 1.060.000.000 đồng.

[2.2] Bà H7 đã thanh toán cho Công ty H8 số tiền 950.000.000 đồng. Trước đó, ngày 15/5/2007, Công ty H8 đã tiến hành việc giao đất cho Doanh nghiệp T2. Doanh nghiệp T2 đã nhận đất, quản lý, sử dụng và xây dựng công trình trên đất từ năm 2007. Tuy nhiên, phía nguyên đơn chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.3] Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.4] Xét thấy, các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng phù hợp luật định; bên chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng; sau khi thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình trên đất, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2007 giữa bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp T2 với Công ty H8.

[2.5] Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, Doanh nghiệp T2 đồng ý trả cho Công ty H8 số tiền chưa thanh toán từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[2.6] Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có trách nhiệm huỷ bỏ một phần Quyết định số 03/QĐ-CTHADS ngày 21/12/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất có diện tích 5.300m²,

thửa đất số 730 (một phần thửa 65), tờ bản đồ số 15, tại Cụm C Long An, thuộc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Lê Kiêm H - Chủ Doanh nghiệp T2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Trần Thị H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8, có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị H1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

- Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39; các Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 4 Điều 217, Điều 218, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 18, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2017.

- Các Điều 692, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 về việc tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa số 65 (số mới 730), tờ bản đồ số 15, diện tích 5.300m² tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số: 410, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06 tháng 6 năm 2007, tại Phòng C3, tỉnh Long An, giữa bà Lê Kiêm H - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 tại một phần thửa đất số 65 (số mới 730), tờ bản đồ số 15, loại đất SKN, diện tích 5.300m², tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; được xác định theo Mảnh trích đo địa chính -2022 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 16/02/2022; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/02/2022. *(Đính kèm)*.

- Bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư.

- Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Buộc bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 phải trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 số tiền 110.000.000 đồng.

- 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiêm H – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân T2 đối với yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 2412/HĐTC/TCB ngày 28/10/2008 giữa Ngân hàng TMCP K với Công ty TNHH H8 và yêu cầu hủy bỏ giao dịch đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2008 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đối với một phần thửa số 65, tờ bản đồ số 15, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H8 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà Trần Thị H1 nộp) là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001575 ngày 21/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý

Ngô Mạnh Cường

Trần Thị Hòa Hiệp