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

Bản án số: 532/2024/DS-PT
Ngày: 27-12-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63 /2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340 /2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số 161/32, đường N, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985. Địa chỉ liên lạc: Số 45 đường T, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2023)

- Bị đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số 24, đường X, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:

1. Chị Hứa Thị T1, sinh năm 1986.

2. Chị Trịnh Thị Thúy N1, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 14 đường E, khu phố N2 Phường D, Thành phố D1, tỉnh Bình Dương.(Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Ngọc T2, sinh năm 1970.

Đăng ký thường trú: Số 168, đường Đ, Phường 3, Thành phố H1, tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ liên hệ: Số 161/32, đường N, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1990.

Địa chỉ: D16/65A, Ấp 4, xã B2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Anh Trần Nam Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 269/16/2, đường Q, Khu phố 2, phường B3, Thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ trụ sở: Số 154-155, đường S, ấp L, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 161/32, đường N, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: ông Trần Minh C.

(Bà G, ông C, bà N1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 25/8/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/3/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 506,2m2, loại đất hàng năm khác, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An với giá là 1.100.000.000 đồng, ông C cam kết giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm thuế chuyển mục đích diện tích 506,2m2 từ đất BHK lên đất thổ theo "Giấy bán đất và nhận cọc" lập ngày 31/8/2019. Ông C đã nhận cọc của bà G trước số tiền là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng), số tiền còn lại 100 triệu đồng sẽ giao nhận khi ông C thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sang đất thổ và ký chuyển nhượng.

Cùng ngày 31/8/2019 bà G và ông C có liên hệ Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 277 đường M, Phường 02, Quận 11, Thành

phố Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng uỷ quyền với nội dung ông Trần Minh C uỷ quyền cho bà G toàn quyền quản lý sử dụng và các quyền khác đối với thửa đất nêu trên.

Sau khi ký Hợp đồng ông C có liên hệ cơ quan đo đạc và lập hồ sơ chuyển mục đích một phần thửa đất số 16. Hồ sơ chuyển mục đích được UBND xã M, Uỷ ban nhân dân huyện B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chấp nhận. Ngày 11/12/2020, ông C có uỷ quyền cho ông Đoàn Ngọc T2 để nộp thuế, nhận hồ sơ, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ). Đồng thời, sau khi nhận được thông báo thuế ông T2 có báo cho ông C biết và yêu cầu ông C nộp số tiền thuế chuyển mục đích số tiền là 643.802.500 đồng vì số tiền quá cao nên C không chịu nộp. Hồ sơ bị treo nên để rút hồ sơ ra bà G có đưa cho ông Đoàn Ngọc T2 số tiền là 698.566.078 đồng để đóng thuế, đóng phạt. Sau khi nộp thuế hồ sơ hoàn thành thửa đất mới được tách ra và chuyển mục đích lên đất thổ là thửa 222, tờ bản đồ số 16, diện tích là 225,5m2 loại đất thổ, địa chỉ thửa đất xã M, huyện B, tỉnh Long An. (Tất cả hồ sơ biên nhận, giấy nộp thuế hiện nay đều do bà G cất giữ).

Tuy nhiên, do Giấy uỷ quyền giữa ông C và ông T2 có sai sót thiếu nội dung nhận Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mới sau khi chuyển mục đích là "thửa 222, tờ bản đồ số 16" nên ông Đoàn Ngọc T2 liên hệ Trung tâm hành chính công huyện B, thì được trả lời là không trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T2 được.

Bà G đã nhiều lần liên hệ ông C để yêu cầu ông tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, khi biết được sự việc ông T2 không nhận được Giấy chứng nhận QSDĐ và giá đất hiện nay lên cao nên ông C cố tình né tránh không thực hiện.

Hiện nay, ông C lại rao bán thửa đất 222, và thửa 16 (phần còn lại), tờ bản đồ số 16 (mà ông C đã bán cho bà G) cho người khác. Vì được Trung tâm hành chính công huyện B thông báo nên mới biết ngày 24/8/2023 ông C đã tự mình liên hệ Trung tâm hành chính công huyện B có mất biên nhận, nhằm mục đích nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và bán 02 thửa đất trên cho người khác nhằm tẩu tán tài sản.

Bà G cũng nhiều lần gặp trao đổi với ông C nhưng không thể thương lượng hoà giải được.

Nay ông là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc G yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C có giá trị pháp lý. Bà Huỳnh Thị Ngọc G được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 222 và thửa 16 (phần còn lại), cùng tờ bản đồ số 16.

- Buộc ông Trần Minh C trả lại cho nguyên đơn số tiền thuế chuyển mục đích từ đất HNK lên đất thổ là 643.802.500 đồng và tiền phạt do ông C chậm nộp thuế

là 51.375.440 đồng đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 16, diện tích 225,5m2 loại đất thổ. Tự nguyện khấu trừ số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ ông Trần Minh C là 100.000.000 đồng.

- Xin rút lại yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với ông Nguyễn Văn H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04840, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/08/2023 đối với thửa đất số: 16 (phần còn lại), tờ bản đồ số: 16, diện tích: 280,7m2, loại đất: BHK , địa chỉ thửa đất: ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với ông Trần Nam Đ, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04846, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2023 đối với thửa đất số: 222, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 255,5m2, loại đất: đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh C đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay "Giấy bán đất và nhận cọc" viết tay ký ngày 31/08/2019, là hoàn toàn không có căn cứ nên không chấp nhận bởi các lý do đã phân tích nêu trên và bà G cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc yêu cầu này của bị đơn ông C. Ngoài ra, bà G không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Trần Minh C là chủ sở hữu, được quyền quản lý và sử dụng đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích: 506,2m2, loại đất: BHK, đất tọa lạc tại: ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 913155, số vào sổ cấp GCN: CS 13767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/11/2018, đăng ký thay đổi ngày 14/01/2019.

Bà G có Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16 theo giấy viết tay ký ngày 31/08/2019 "Giấy bán đất và nhận cọc". Ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà G. Ông C đã có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu giấy tay "Giấy bán đất và nhận cọc" viết tay ký ngày 31/08/2019 vì các lý do sau:

- Tất cả những lời trình bày của bà G và "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" mà bà G cung cấp là không đúng sự thật;

- Chữ viết và chữ ký trên Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019 mà bà G cung cấp cho quý Tòa kèm theo Đơn khởi kiện là giấy giả, không phải là chữ viết và chữ ký của ông Trần Minh C.

- Ông C không ký bất kỳ Hợp đồng, giấy tờ nào thể hiện ông C đồng ý bán đất cho bà G và ông C cũng không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà G.

- Ông C không có lập biên bản giao đất cho bà G. Bà G không chứng minh được đã nhận đất trồng trụ xi măng xung quanh thửa đất.

- Căn cứ theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định về Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. đồng thời tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định về hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định. Trong khi bà G xuất trình "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" bằng giấy tay không tuân thủ đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng, giả chữ ký, giả chữ viết của ông C, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Từ những trình bày trên, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Minh C yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng công chứng B có văn bản ý kiến trình bày ngày 01/6/2024 như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 225,5m2 đất ONT thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An được giao kết giữa ông Trần Minh C và ông Trần Nam Đ, được Văn Phòng Công Chứng B chứng nhận số 04846, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2023. Sau đó, ông Trần Minh C và ông Trần Nam Đ ký kết Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng Công Chứng B chứng nhận số 06585, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2023. Các giao dịch trên được thực hiện hoàn toàn đúng ý chí của các bên đối với thửa đất nêu trên, hoàn toàn đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, có đầy đủ giấy tờ theo quy định.

Hợp đòng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 280,7m2, loại đất BHK thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An được giao kết giữa ông Trần Minh C và ông Nguyễn Văn H được Văn Phòng Công Chứng B chứng nhận số 04840, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2023. Sau đó, ông Trần Minh C và ông Nguyễn Văn H ký kết Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng Công Chứng B chứng nhận số 06152, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2023. Các giao dịch trên được thực hiện hoàn toàn đúng ý chí của các bên đối với thửa đất nêu trên, hoàn toàn đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, có đầy đủ giấy tờ theo quy định.

Việc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp trên theo căn cứ vào sự liên quan nào, thì giữa nguyên đơn với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là thuộc phạm vi ngoài hợp đồng do văn phòng công chứng thực hiện.

Vì vậy, Văn Phòng công chứng B, công chứng viên đề nghị quý Toà căn cứ theo quy định của pháp luật, theo thực tế khách quan của vụ kiện, theo thỏa thuận của các bên để giải quyết.

Anh Nguyễn Văn H trình bày: Theo Bản tự khai ngày 21/5/2024, xác định: Trước đây có giao dịch với ông Trần Minh C thửa đất số 16, tờ bản đồ 16 tại Văn phòng công chứng B nhưng ngày 29/8/2023 anh và ông C đã làm thủ tục hủy hợp đồng với lý do không sang tên được nên không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia trong vụ án.

Anh Trần Nam Đ trình bày: Theo Bản tự khai ngày 07/5/2024, xác định: Trước đây có giao dịch với ông Trần Minh C thửa đất số 222, tờ bản đồ 16 tại Văn phòng công chứng B nhưng ngày 31/8/2023 anh đã trả đủ tiền cho ông C. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ngăn chặn chuyển nhượng nên đã liên hệ với ông C đã làm thủ tục hủy hợp đồng ngày 07/11/2023 tại Văn phòng Công chứng B nên ông C đã trả lại toàn bộ số tiền cho anh đã nhận, không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án không tiếp tục triệu tập tham gia trong vụ án.

Ông Đoàn Ngọc T2 trình bày: Ông là bạn thân của ông Trần Minh C và bạn của bà Huỳnh Thị Ngọc G. Vì quen biết với ông C nên năm 2019 ông có nghe ông C nói là muốn bán thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 506,2m2, loại đất BHK, đất tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An với giá là 1,2 tỷ, ông C sẽ chịu toàn bộ chi phí làm hồ sơ và chuyển mục đích sang đất thổ nên giới thiệu cho bà G để mua thửa đất, sau khi đi xem đất, thoả thuận giá, ông C đồng ý bán cho bà G với giá là 1,1 tỷ. Do cần tiền để làm ăn nên ông C yêu cầu bà G phải thanh toán trước là 01 tỷ, số tiền còn lại là 100 triệu sẽ thanh toán khi làm hồ sơ chuyển mục đích xong và ra công chứng ký chuyển nhượng.

Ngày 31/08/2019 ông C viết Giấy bán đất cho bà G thửa đất số 16, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 506,2m2, loại đất: BHK, đất tọa lạc ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An và có nhận trước của bà G số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), số tiền còn là 100 triệu đồng sẽ giao khi ông C thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sang đất thổ và ký chuyển nhượng. Cùng ngày ông C có chỉ ranh và giao mốc giới thửa đất cho bà G và liên hệ Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng uỷ quyền với nội dung ông Trần Minh C uỷ quyền cho bà G toàn quyền quản lý sử dụng và các quyền khác đối với thửa đất nêu trên. Ông C và bà G nhờ ông làm hồ sơ tách thửa, chuyển mục đích để liên hệ với UBND xã M xin chủ trương cho phép chuyển mục đích.

Ngày 11/12/2020, ông Trần Minh C có ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông để làm hồ sơ chuyển mục đích đất và nhận giấy chứng nhận QSDĐ, Hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng công chứng S chứng thực. Sau khi lập hồ sơ tách thửa chuyển mục đích, Chi cục thuế huyện B có gửi thông báo nộp thuế chuyển mục đích và thuế trước bạ, ông có thông báo cho ông C biết nhưng ông C không chịu đóng mặc dù đã nhiều lần liên hệ ông C. Do bà Huỳnh Thị Ngọc G cần làm thủ tục chuyển nhượng nên ông mới liên hệ bà G và nêu rõ sự việc, bà G mới đưa cho

ông số tiền là 643.802.500 đồng để đóng thuế, số tiền 51.375.440 đồng để đóng phạt và số tiền 3.388.138 đồng để nộp thuế trước bạ cho ông C. Tổng số tiền bà G đưa ông để nộp thuế và phạt là 698.566.078 đồng.

Sau khi nộp thuế hồ sơ hoàn thành thửa đất mới được tách ra và chuyển mục đích lên đất thổ là thửa 222, tờ bản đồ số 16, diện tích là 225,5m2 loại đất thổ. Tuy nhiên, do Giấy uỷ quyền giữa ông C và ông có sai sót thiếu nội dung nhận Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mới sau khi chuyển mục đích là "thửa 222, tờ bản đồ số 16" nên ông liên hệ Trung tâm hành chính công huyện B, thì được trả lời là không trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông được. Khi ông C biết được sự việc ông T2 không nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ được, ông C tự mình liên hệ Trung tâm hành chính công huyện B cớ mất biên nhận và ông liên hệ lấy bản chính 02 giấy chứng nhận QSDĐ để ông cất giữ.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Ông là chồng của bà Huỳnh Thị Ngọc G đồng ý để bà G khởi kiện ông C và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Ông T2, ông C1, anh H, anh Đ và Văn phòng Công chứng B đều đề nghị Tòa án xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với anh Nguyễn Văn H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04840, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/08/2023 đối với thửa đất số: 16 (phần còn lại), tờ bản đồ số: 16, diện tích: 280,7m2, loại đất: BHK, và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với anh Trần Nam Đ, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04846, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2023 đối với thửa đất số: 222, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 225,5m2, loại đất ONT, các thửa đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G đối với bị đơn ông Trần Minh C về việc tranh chấp "Hợp đoingf chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi tài sản".

2.1. Công nhận giấy tay "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" được xác lập giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C có giá trị pháp luật.

2.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc G được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, hiện nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 280,7m2, loại đất BHK và thửa đất số 222, tờ bản đồ số 16, diện tích 225,5m2, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 328-329-2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt cùng ngày 08/11/2023.

(Vị trí tứ cận diện tích nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 328,329-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyện cùng ngày 08/11/2023 được đính kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm).

Bà Huỳnh Thị Ngọc G được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký đứng tên các thửa đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An về việc "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

2.3. Buộc ông Trần Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất sau khi khấu trừ số tiền chuyển nhượng còn nợ là 598.566.078 đồng (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi tám triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn không trăm bảy mươi tám đồng).

Kể từ ngày 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh C về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu "Giấy bán đất và nhận cọc" viết tay ngày 31/8/2019 đối với thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 16, diện tích: 506,2m2, loại đất: BHK, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 32.500.000 đồng buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu. Do bà Huỳnh Thị Ngọc G đã tạm ứng trước nên ông C phải hoàn trả cho bà G số tiền là 32.500.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu án phí yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng.

5.2. Buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu án phí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận là 28.242.644 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010364 ngày 09/10/2023 chuyển sang án phí sung quỹ Nhà nước. Ông Trần Minh C phải nộp tiếp là 28.242.644 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

5.3. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Huỳnh Thị Ngọc G đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010295; số tiền 15.903.559 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0010296 cùng ngày 03/10/2023 và số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007025 ngày 13/3/2024.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, ngày 27/6/2024 ông Trần Minh C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án:

Bà N1 đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: "Giấy bán đất và nhận cọc" là chữ viết và chữ ký của ông C nhưng đó chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay của ông C mà thôi chứ ông C không hề bán đất cho bà G. Ông C không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà G, ông C có ký giấy ủy quyền cho ông T2 đi nộp tiền thuế và ông đồng ý trả số tiền này chứ ông C không hề bán đất cho bà G nên yêu cầu cấp phúc thẩm vô hiệu ''giấy bán đất và nhận cọc".

Ông Trần Minh H đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về chấp hành pháp luật:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Kháng cáo đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

2. Quan điểm giải quyết vụ án

Căn cứ "Giấy bán đất và nhận cọc" ngày 31/8/2019 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C, bà G khẳng định do ông C viết và ký tên có nội dung: "…Tôi Trần Minh C, sinh năm 1975…có bán cho bà Huỳnh Thị Ngọc G 01 miếng đất diện tích 506,2m2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An với giá tiền là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tôi đã nhận trước 01 tỷ đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi tôi chuyển mục đích xong tôi có trách nhiệm ký sang tên cho bà G.

Tôi có làm hợp đồng uỷ quyền cho bà G toàn quyền định đoạt tài sản trên. Tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tôi hoàn toàn chịu…" (BL84-83).

Cùng ngày 31/8/2019 ông C và bà G có ký hợp đồng uỷ quyền với nội dung ông C uỷ quyền cho bà G toàn quyền quản lý sử dụng và các quyền khác đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh (BL72-69).

Tại cấp sơ thẩm, ông C có lời trình bày xác nhận chữ viết và chữ ký trên "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" là chữ viết và chữ ký của ông Trần Minh C;

Ông Đoàn Ngọc T2 xác định ông C đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 11/12/2020 để ông được quyền nộp thuế, nhận hồ sơ. Ông T2 có báo cho ông C về nộp số tiền thuế chuyển mục đích là 643.802.500đ, do C không chịu nộp nên bà G đưa cho ông T2 698.566.078đ để đóng thuế, đóng phạt theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 17/3/2020, trong đó tiền chuyển mục đích đất là 643.802.500đ, tiền lệ phí trước bạ 3.388.138đ, tiền chậm nộp 51.375.440đ. Căn cứ bảng kê nộp thuế (BL79,77,75) thì ngày 05/02/2021 ông T2 có nộp số tiền trên. Do đó có căn cứ xác định giữa bà G và ông C có xác lập "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" đối với thửa đất 16, từ đó ông C có lập hợp đồng uỷ quyền cho ông T2 thực hiện các thủ tục nộp thuế, lập hồ sơ tách thửa, chuyển mục đích đất và nộp các khoản tiền thuế cho việc tách thửa chuyển mục đích đất. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả lại số tiền thuế chuyển mục đích từ đất HNK lên đất thổ và tiền đóng phạt do ông C chậm nộp thuế mà bà T đứng ra thay ông C nộp sau khi khấu trừ số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ ông C 100.000.000đ là 598.566.078đ là có cơ sở.

Hiện nay thửa đất số 16 tách đã thành 2 thửa, trong đó đã chuyển mục đích lên đất ONT là thửa đất số 222 (diện tích 225,5m2), và một phần thửa đất số 16 còn lại (diện tích 280,7m2), tổng diện tích là 506,2m2 trùng khớp với diện tích theo "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" giữa bà G, ông C và cũng phù hợp với Mảnh trích đo địa chính số 328, 329 - 2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt cùng ngày 08/11/2023.

Mặc dù "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" không tuân thủ đúng quy định tại Điều 116, Điều 502 BLDS, nhưng theo Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019 thì giá chuyển nhượng thửa đất 16 trên là 1.100.000.000đ, ông C đã nhận trước 1.000.000.000đ.

Căn cứ Điều 129 BLDS và Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn"…tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 01 tỷ đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...".

Do đó bà G yêu cầu Công nhận "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C, bà G được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 222 và thửa 16 (phần còn lại), cùng tờ bản đồ số 16 là có căn cứ. Vì vậy việc ông C kháng cáo yêu cầu sửa án theo chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" đối với thửa đất 16, diện tích 506,2m2 loại đất HNK giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G với ông Trần Minh C là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh C; căn cứ khoản 1, Điều 308 BLTTDS, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông ông Trần Minh C đúng quy định của pháp luật và đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 ,Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ông C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của ông ông Trần Minh C nhận thấy:

[2.1] Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông C và người đại diện hợp pháp của ông C trình bày chữ viết và chữ ký trên "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" là chữ viết và chữ ký của ông Trần Minh C; Tuy nhiên, ông C không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà G. Ông C chỉ vay tiền từ ông T2 và nhận tiền từ ông T2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 để làm tin và có ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 thực hiện một số công việc; ông C không có bán đất cho bà G.

[2.2] Ông Đoàn Ngọc T2 xác định ông C đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 11/12/2020 để ông được quyền nộp thuế, nhận hồ sơ. Ông T2 có báo cho ông C về nộp số tiền thuế chuyển mục đích là 643.802.500đ, do C không chịu nộp nên bà G đưa cho ông T2 698.566.078đ để đóng thuế, đóng phạt theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 17/3/2020, trong đó tiền chuyển mục đích đất là 643.802.500đ, tiền lệ phí trước bạ 3.388.138đ, tiền chậm nộp 51.375.440đ. Căn cứ bảng kê nộp thuế (BL79,77,75) thì ngày 05/02/2021 ông T2 có nộp số tiền trên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà G và ông C có xác lập "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" đối với thửa đất 16, từ đó ông C có lập hợp đồng uỷ quyền cho ông T2 thực hiện các thủ tục nộp thuế, lập hồ sơ tách thửa, chuyển mục đích đất và nộp các khoản tiền thuế cho việc tách thửa chuyển mục đích đất. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả lại số tiền thuế chuyển mục đích từ đất HNK lên đất thổ và tiền đóng phạt do ông C chậm nộp thuế mà bà T đứng ra thay ông C

nộp sau khi khấu trừ số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ ông C 100.000.000đ là 598.566.078đ là có cơ sở.

Hiện nay thửa đất số 16 tách ra thành 2 thửa, trong đó đã chuyển mục đích lên đất ONT là thửa đất số 222 (diện tích 225,5m2), và một phần thửa đất số 16 còn lại (diện tích 280,7m2), tổng diện tích là 506,2m2 trùng khớp với diện tích theo "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" giữa bà G, ông C và cũng phù hợp với Mảnh trích đo địa chính số 328, 329 - 2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt cùng ngày 08/11/2023.

[2.3] Mặc dù "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" không tuân thủ đúng quy định tại Điều 116, Điều 502 BLDS, nhưng theo Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019 thì giá chuyển nhượng thửa đất 16 trên là 1.100.000.000đ, ông C đã nhận trước 1.000.000.000đ. Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 01 tỷ đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 BLDS và Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hiệu lực "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C, bà G được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 222 và thửa 16 (phần còn lại), cùng tờ bản đồ số 16 là có căn cứ. Ông C kháng cáo yêu cầu sửa án theo chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" đối với thửa đất 16, diện tích 506,2m2 loại đất HNK giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G với ông Trần Minh C là không có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông C. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trần Minh C phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 166, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với anh Nguyễn Văn H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04840, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/08/2023 đối với thửa đất số: 16 (phần còn lại), tờ bản đồ số: 16, diện tích: 280,7m2, loại đất: BHK, và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh C với anh Trần Nam Đ, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 04846, quyển số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2023 đối với thửa đất số: 222, tờ bản đồ số: 16, diện tích: 225,5m2, loại đất ONT, các thửa đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G đối với bị đơn ông Trần Minh C về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi tài sản".

2.1. Công nhận giấy tay "Giấy bán đất và nhận cọc ngày 31/8/2019" được xác lập giữa bà Huỳnh Thị Ngọc G và ông Trần Minh C có giá trị pháp luật.

2.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc G được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, hiện nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 280,7m2, loại đất BHK và thửa đất số 222, tờ bản đồ số 16, diện tích 225,5m2, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 328-329-2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt cùng ngày 08/11/2023.

(Vị trí tứ cận diện tích nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 328,329-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P đo vẽ cùng ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt cùng ngày 08/11/2023 được đính kèm theo Bản án).

Bà Huỳnh Thị Ngọc G được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký đứng tên các thửa đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An về việc "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

2.3. Buộc ông Trần Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc G tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất sau khi khấu trừ số tiền chuyển nhượng còn nợ là 598.566.078 đồng (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi tám triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn không trăm bảy mươi tám đồng).

Kể từ ngày 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh C về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu "Giấy bán đất và nhận cọc" viết tay ngày 31/8/2019 đối với thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 16, diện tích: 506,2m^2, loại đất: BHK, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 32.500.000 đồng buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu. Do bà Huỳnh Thị Ngọc G đã tạm ứng trước nên ông C phải hoàn trả cho bà G số tiền là 32.500.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu án phí yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng.

5.2. Buộc bị đơn ông Trần Minh C phải chịu án phí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận là 28.242.644 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010364 ngày 09/10/2023 chuyển sang án phí sung quỹ Nhà nước. Ông Trần Minh C phải nộp tiếp là 28.242.644 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

5.3. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Huỳnh Thị Ngọc G đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010295; số tiền 15.903.559 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010296 cùng ngày 03/10/2023 và số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007025 ngày 13/3/2024.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Minh C phải chịu 300.000đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ 300.000đồng ông C đã nộp theo biên lai thu số 0007568 ngày 06/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, ông C đã nộp xong.

7. 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, 7a 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

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

Huỳnh Hữu Nghĩa