

**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: 798/2022/DS-PT

Ngày 13 – 12 – 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính có liên quan

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: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, 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 Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, 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 353/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính có liên quan”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3016/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 01 đường N, tổ 13, khu phố 1, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1986; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 144, Ấp 2, xã M, huyện T, Long An; Địa

chỉ liên lạc: Số 22B Quốc lộ 1, khu phố B, Phường x, thành phố T, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020, có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 97x/5D đường L, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: Số 535, ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Lâm P là Luật sư của Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 10A đường L, phường H, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lê Thị Thanh M, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 361 đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lê Thanh Ph, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 353 đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lê Thị Thanh Nh, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 357 đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 359 đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 355 đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M, ông Ph, bà N, bà T1, bà T2: Ông Huỳnh Văn T3, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 63D khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020, có mặt).

3.7. Anh Lê Thanh T4, sinh năm 1997; (vắng mặt)

3.8. Anh Lê Thanh T5, sinh năm 2000; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 01 đường N, tổ 13, khu phố 1, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Võ Thị Kim L1, sinh năm 1939 (chết ngày 31/3/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1: Bà Võ Thị P, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số 279/7 Lê Văn Kiệt, Phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.10. Ông Ngô Quốc V, sinh năm 1977;

3.11. Bà Tăng Nguyệt T6, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số 969A đường Lò Gốm, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Quốc V và bà Tăng Nguyệt T6: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2020, có mặt).

3.12. Ông Đặng Bá T7, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 199 P, Phường z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 235/11 V, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T7, ông N: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 32/1P P, Phường x, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số 871A T, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Theo hai văn bản ủy quyền cùng ngày 18/5/2021, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.14. Ông Đỗ Thành N1, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 788/18D N, Phường x, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số 16 Đ, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ngân hàng thương mại Cổ phần Q.

Địa chỉ trụ sở chính: 28C-28D Phố Bà Triệu, phường Hàng Bài, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà Trần Hoàng D – Chuyên viên cao cấp Phòng Tố tụng tại Miền Nam và bà Huỳnh Cẩm T8 (Theo quyết định ủy quyền thường xuyên số 78/2017/QĐUQ-CTHĐQT ngày 10/11/2017 và văn bản ủy quyền lại số 308/2020/UQ-NCB ngày 29/7/2020, có mặt).

3.16. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Nguyễn Văn Q – Phó Chủ tịch là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2022, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.17. Văn phòng công chứng T; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ô2 2/1, Hương lộ 6, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

18. Văn phòng công chứng Phạm Thị H (chuyển đổi từ Phòng công chứng Số x tỉnh Long An); (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 12-14 T, Phường x, Thành phố T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị U là bị đơn và Ngân hàng thương mại Cổ phần Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thanh T và những người đại diện cho ông T có nhiều lời khai khác nhau.

Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2016, bản tự khai ngày 02 tháng 01 năm 2019, nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 loại đất thổ, diện tích 2776,2m² tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T là tài sản chung của cha mẹ ruột ông T là ông Lê Văn Ch và bà Nguyễn Thị T9. Vào năm 2014 ông có thoả thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 với giá chuyển nhượng là 4.300.000.000đồng. Ngày 14/12/2015, bà U có đặt cọc cho ông số tiền 1.565.000.000đồng. Bà U cam kết lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi được Ngân hàng giải ngân, bà U sẽ giao tiếp cho ông 2.000.000.000đồng, số tiền 735.000.000đồng còn lại bà U sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày giao tiền đợt 2. Ngày 15/12/2015, hai bên tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 124, giá trị quyền sử dụng đất trong hợp đồng tăng lên 5.000.000.000đồng là để bà U thuận lợi khi vay ngân hàng. Ngày 12/4/2016, bà U có thanh toán cho ông số tiền 1.000.000.000đồng. Trong đơn khởi kiện ngày 28/6/2016, ông T yêu cầu bà U thanh toán tiếp cho ông T 1.735.000.000đồng tiền gốc còn nợ và 8.675.000đồng tiền lãi, tổng cộng là 1.743.675.000đồng.

Sau đó trong bản tự khai ngày 02/01/2019, ông T trình bày thêm rằng ngoài số tiền cọc 1.565.000.000đồng, tiền nhận thêm 1.000.000.000đồng, ông T còn nhận của bà U 104.000.000đồng để nộp thuế thu nhập cá nhân và vay 40.000.000đồng để đóng thuế đất, tổng cộng ông T nhận của bà U là 2.709.000.000đồng. Do cha mẹ ruột của ông T có lập di chúc vào ngày 20/12/1998 với nội dung để lại thửa đất số 124 cho tất cả 6 anh chị em của ông T nhưng ông T đã tự ý lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình ông Lê Văn Ch sang hộ gia đình ông T. Năm 2014, ông T tự mình lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang cá nhân ông T. Năm 2015 ông T cùng vợ là bà Trần Thị L đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 124 cho bà Nguyễn Thị U, nên ông T không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng, mà yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U, huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên cho bà Nguyễn Thị U, đồng ý hoàn trả cho bà U số tiền đã nhận là 2.709.000.000đồng. Trong đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/7/2017 ông T đồng ý trả cho bà U số tiền 2.565.000.000đồng (BL59).

Trong đơn sửa đổi, bổ sung nội dung và yêu cầu khởi kiện ngày 16/12/2021 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lê Thanh T cùng người đại diện hợp pháp của ông T là ông Trần Văn Th trình bày không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 124 cho bà U, cụ thể như sau:

Năm 2014, sau khi lập các thủ tục để xoá hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu. Đến cuối năm 2014, do bị nợ xấu, nên ông T có liên hệ với bà Nguyễn Thị U và được bà U giới thiệu với ông Đặng Bá T7 là người chuyên cho vay để vay tiền, bà U và ông T7 đồng ý cho ông T vay tiền nhưng phải ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng uỷ quyền. Ngày 14/12/2015, ông T nhận số tiền 1.565.000.000đồng từ ông T7, bà U để giải chấp thửa đất số 124 tại Ngân hàng Á Châu.

Ngày 15/12/2015, ông T cùng vợ là bà Trần Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị U tại Văn phòng công chứng T và bà U ký tiếp hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng N là người giúp việc cho ông Đặng Bá T7. Sau khi giải chấp xong, ông T có đề nghị với ông T7 cho ông T vay tiếp 1.000.000.000đồng, ngày 22/01/2016 thì ông T7 cho ông T vay tiếp 1.000.000.000đồng, như vậy tổng số tiền mà ông T đã vay của ông T7 bà U là 2.565.000.000đồng.

Đến ngày 10/3/2016, ông T trả cho ông T7 1.565.000.000đồng và 100.000.000đồng tiền lãi. Số tiền nợ còn lại 1.000.000.000đồng, ông T không có khả năng trả nên đề nghị ông T7 sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà U đứng tên do ông T7 đang giữ để thế chấp Ngân hàng vay tiền trả lại cho ông T7 và được ông T7 đồng ý.

Ngày 11/4/2016, bà U thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 124 để vay Ngân hàng Q số tiền 4.500.000.000đồng và đưa số tiền 1.000.000.000đồng cho ông T để ông T trả cho ông T7 vào ngày 14/4/2016. Như vậy, ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền vay cho ông T7, hai bên không còn liên quan gì đến nhau nữa. Đối với số tiền 1.000.000.000đồng mà bà U vay ngân hàng để đưa ông T thì ông T đồng ý trả lại cho Ngân hàng.

Do đó ông T khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5875, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/12/2015 giữa ông Lê Thanh T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị U đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Hoàng N, công chứng số 5878, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng.

3. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị U với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn do Phòng công chứng số x (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H) công chứng số 2328, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 do UBND huyện T cấp cho ông Lê Thanh T ngày 20/11/2003. Hủy các lần đăng ký biến động và thay đổi chủ sử dụng sang tên bà Nguyễn Thị U ngày 16/12/2015.

Trước đây, ông T có khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa ông T, bà L và bà U, tuy nhiên do không tìm được bản chính hợp đồng đặt cọc, Tòa án chưa thụ lý đối với yêu cầu này, ông T cũng chưa đóng tạm ứng án phí nên ông T không tiếp tục yêu cầu khởi kiện này, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T của bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh

Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 thì ông T đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh T5, anh Lê Thanh T4, ông T cũng đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:

Qua giới thiệu của người môi giới, bà biết được ông T đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An nên ngày 14/12/2015 bà và ông T, bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 4.300.000.000đồng, bà đã thanh toán cho ông T số tiền 1.565.000.000đồng. Ngày 15/12/2015, ông T cùng vợ là bà L và bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5875, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất trên. Ngoài ra, bà còn đưa thêm cho ông T 104.000.000đồng để đóng thuế thu nhập cá nhân và 40.000.000đồng để đóng thuế đất mà ông T còn nợ, nhưng hai bên không có lập giấy tờ. Ngày 16/12/2015, bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai tại huyện T cập nhật chỉnh lí sang tên đối với thửa đất số 124 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 ngày 20/11/2003 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Thanh T. Số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chênh lệch là do ông T yêu cầu bà khai cao lên để phù hợp với số tiền thuế phải đóng. Số tiền hai bên thực tế thỏa thuận là 4.300.000.000đồng.

Ngày 13/4/2016, bà đã thanh toán tiếp cho ông T 1.000.000.000đồng, nguồn tiền là do bà thế chấp thửa đất số 124 tại Ngân hàng Q để vay 4.500.000.000đồng, địa điểm giao tiền tại nhà của ông T, ông T có viết giấy tay đã nhận tiền, sau đó ông T đưa số tiền này cho bà Lê Thị Thanh M giữ. Sau khi nhận tiền, phía ông T thống nhất sẽ tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với bà, đồng ý gia hạn cho bà thêm thời gian để thanh toán số tiền còn lại, việc thỏa thuận giữa các bên chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì. Khoảng 02 tháng sau, bà đến gặp ông T để thanh toán số tiền 1.591.000.000đồng còn lại nhưng ông T yêu cầu bà trả lãi là 3%/tháng đối với số tiền trên do bà chậm thanh toán, bà không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Trong biên bản đối chất ngày 22 tháng 12 năm 2021, bà U trình bày: Việc vay tiền của ông Đặng Bá T7 bà là người trực tiếp vay, trực tiếp nhận tiền nhưng có mặt của ông T và bà L, bà vay tiền của ông T7 để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T, không phải ông T là người trực tiếp vay, sau đó bà đã thanh toán toàn bộ số tiền vay cho ông T7.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không đồng ý, bà cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2, anh Lê Thanh T5, anh Lê Thanh T4 vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà L các anh chị em và các con của ông T đều biết. Bà M cũng là người đọc lại và chỉnh sửa hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên. Bà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà đồng ý thanh toán tiếp cho ông T số tiền còn lại là 1.591.000.000đồng cùng tiền lãi với mức lãi suất là 1%/tháng trong thời gian 24 tháng. Nếu vì lý do nào đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vô hiệu

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Trong biên bản làm việc ngày 19 tháng 01 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Thanh T nhưng hiện nay bà không còn chung sống với ông T. Vào ngày 14/12/2015, bà và ông T có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 124 với bà Nguyễn Thị U. Bà và ông T có nhận số tiền cọc của bà U là 1.565.000.000đồng, số tiền này được dùng để trả nợ Ngân hàng ACB để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Hoàng N là người đi theo bà U để làm thủ tục tại Ngân hàng, bà không biết ông Nguyễn Hoàng N và ông Đặng Bá T7 là ai. Sau đó chính bà U là người nộp tiền thuế đất và thuế thu nhập cá nhân nhưng bà không nhớ số tiền cụ thể. Ngày 15/12/2015, thì bà cùng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà U, giao dịch giữa vợ chồng bà và bà U là giao dịch chuyển nhượng không phải là giao dịch vay tiền.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà U thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng và giao cho bà và ông T 1.000.000.000đồng, số tiền này ông T giao lại cho bà Lê Thị Thanh M. Số tiền còn lại thì bà U có liên hệ với ông T để trả tiếp, tuy nhiên do chị của ông T và ông T đổi ý không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nữa nên bà U không tiếp tục thanh toán được. Bà U có nhờ bà động viên ông T nhận tiền nhưng gia đình ông T không đồng ý. Việc ông T chuyển nhượng đất cho bà U các chị em của ông T đều biết và đồng ý để ông T chuyển nhượng đất cho bà U.

Số tiền ông T vay của Ngân hàng ACB là để xây dựng nhà tại đường N, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M hiện đang sống cùng nhà với ông T, ông T vẫn còn minh mẫn. Đối với việc tranh chấp giữa bà U với ông T bà không có ý kiến, do Toà án giải quyết, đồng thời bà xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Toà án.

Trong đơn khởi kiện độc lập ngày 31 tháng 7 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02 tháng 01 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 cũng như người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Văn T3 trình bày:

Các ông bà là con ruột của ông Lê Văn Ch (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị T9 (chết năm 2002), là anh chị ruột của ông Lê Thanh T. Nguồn gốc thửa đất số 124 là do ông Ch nhận thừa kế từ cha mẹ ruột của ông Ch là ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị Lu, hộ gia đình ông Lê Văn Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2001. Năm 1998, ông Ch bà T9 có lập di chúc để lại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 cho tất cả 6 anh chị em. Vào năm 2003, ông T lên các anh chị em lập thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình ông T vào ngày 20/11/2003. Đến ngày 29/8/2014, ông T đã tự ý điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Hộ ông

(bà) Lê Thanh T thành cá nhân ông Lê Thanh T mà không có sự đồng ý của các anh chị em.

Do vậy việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là trái quy định của pháp luật. Sau đó, năm 2015 ông T chuyển nhượng thửa đất 124 cho bà U với giá 5.000.000.000 đồng mà không thông qua ý kiến của các anh chị em. Do đó bà M, bà T1, bà T2, bà N, ông Ph khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 ngày 20/11/2003 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Hủy chính lý biến động từ hộ ông Lê Thanh T thành ông Lê Thanh T ngày 29/8/2014.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5875, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Thanh T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị U do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Hủy cập nhật chính lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị U ngày 16/12/2015 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Thanh T.

4. Yêu cầu chia thừa kế cho các đồng thừa kế theo giá trị thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7 thành 06 phần.

Ông Ph, bà N, bà T1, bà T2 đồng ý để cho bà M nhận quyền sử dụng đất và bà M có nghĩa vụ hoàn lại 1/6 giá trị thửa đất trên cho mỗi đồng thừa kế còn lại.

Hiện trạng đất từ trước đến nay vẫn giữ nguyên, ông T không có công sức giữ gìn, đầu tư gì trên đất nên ông Ph, bà N, bà T1, bà T2, bà M không đồng ý tính công sức đóng góp cho ông T trong trường hợp chia thừa kế.

Trong hai đơn khởi kiện cùng ngày 28 tháng 01 năm 2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T4, anh Lê Thanh T5 trình bày:

Anh Lê Thanh T4 và anh Lê Thanh T5 là con ruột của ông Lê Thanh T và bà Trần Thị L. Vào ngày 20/11/2003, hộ gia đình anh gồm 4 người trong đó ông Lê Thanh T là chủ hộ, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 diện tích 2776,2m². Để thuận tiện cho việc sử dụng đất như tôn tạo, san lấp, xin giấy phép sửa chữa, xây dựng nhà, ngày 29/8/2014 các thành viên trong hộ gia đình gồm bà L, anh T4, anh T5 lập văn bản ủy quyền cho ông T được đến cơ quan có thẩm quyền xin điều chỉnh và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 29/8/2014 đã điều chỉnh chủ sử dụng đất từ Hộ ông (bà) Lê Thanh T thành cá nhân ông Lê Thanh T.

Mặc dù việc ủy quyền không nhằm mục đích định đoạt quyền sử dụng đất, tuy nhiên ngày 15/12/2015, ông T và bà L đã đến Văn phòng Công chứng T ký chuyển nhượng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 cho bà Nguyễn Thị U với giá 5.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng này, anh T4 và anh T5 là thành viên của hộ gia đình hoàn toàn không biết. Vào thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn

nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m² của bà Võ Thị Kim L1. Như vậy việc chuyển nhượng của ông T bà L đã xâm phạm đến quyền lợi của anh T4, anh T5, bà Kim L1. Anh T4 và anh T5 khởi kiện độc lập với các yêu cầu:

1. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2015 giữa ông T bà L và bà U, được công chứng của Văn phòng Công chứng T, số công chứng 5875, quyền số 01/2015 đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7

2. Huỷ chỉnh lý biến động từ Hộ ông (bà) Lê Thanh T thành cá nhân ông Lê Thanh T vào ngày 29/8/2014.

Trong đơn khởi kiện độc lập ngày 07 tháng 01 năm 2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim L1 trình bày:

Bà với ông Lê Văn Ch cha ruột ông Lê Thanh T là họ hàng. Năm 1971, khi vợ chồng ông Ch sinh ông T, có nhờ bà làm vú nuôi ông T, đồng thời ông Ch có cho bà xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m² trên thửa đất số 124 để sinh sống. Tháng 4/2001, ông Ch cùng vợ là bà Nguyễn Thị T9 có tuyên bố cho bà nền nhà 70m² này để bà làm chỗ ở. Năm 2003, căn nhà xuống cấp, bà sửa chữa lại căn nhà như hiện nay. Tháng 6/2018, khi Toà án huyện T đến thửa đất 124 định giá căn nhà thì bà mới biết ông T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 124 cho bà Nguyễn Thị U, việc chuyển nhượng thửa đất xâm phạm đến quyền lợi của bà L1 nên bà L1 khởi kiện độc lập yêu cầu.

1. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2015 giữa ông T bà L và bà U, được công chứng của Văn phòng Công chứng T, số công chứng 5875, quyền số 01/2015 đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7.

2. Huỷ chỉnh lý biến động từ Hộ ông (bà) Lê Thanh T thành cá nhân ông Lê Thanh T vào ngày 29/8/2014.

3. Công nhận phần diện tích đất khoảng 70m² thuộc một phần thửa đất số 124 bà L1 đang sử dụng xây dựng nhà thuộc quyền sử dụng của bà L1.

Ngày 31/3/2021 bà L1 chết.

Trong văn bản ngày 13 tháng 4 năm 2021, biên bản làm việc ngày 15 tháng 11 năm 2021, đơn xin vắng mặt cùng ngày, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Kim L1 là bà Võ Thị P trình bày:

Bà là em ruột của bà Võ Thị Kim L1, là con của ông Võ Văn C (chết năm 1981) và bà Trần Thị Đ (chết năm 1952). Cha mẹ bà có tất cả là 03 người con gồm bà Võ Thị D, sinh năm 1928 (chết năm 2006), bà Võ Thị Kim L1 (chết ngày 31/3/2021) và bà. Bà L1 không có chồng, con nên bà là người thừa kế duy nhất của bà L1. Bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện của bà L1 trước đây, tuy nhiên do không có nhu cầu sử dụng căn nhà của bà L1 nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khi Toà án xác định thửa đất 124 thuộc quyền sử dụng của ai thì đề nghị người đó thanh toán lại cho bà giá trị căn nhà của bà L1, đối với quyền sử dụng đất thì bà không có yêu cầu. Đồng thời bà yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt bà trong toàn bộ quá trình xét xử của Toà án các cấp.

Trong các biên bản làm việc ngày 19 tháng 01 năm 2022, ngày 12 tháng 4 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bá T7 trình bày:

Ông với ông T, bà U không có quan hệ, họ hàng gì. Ngày 14/12/2015, ông T và bà U có đến gặp ông để vay tiền nhằm mục đích giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 của ông T từ Ngân hàng ACB. Ông đã đưa tiền cho ông Nguyễn Hoàng N đến Ngân hàng trả nợ. Sau đó bà U, ông T đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ. Ngày 15/12/2015, bà U có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông N là người của ông để đảm bảo cho khoản vay. Thực chất người đứng ra vay tiền là ông T hay bà U thì ông không xác định được. Ngày 22/01/2016, thì ông cho ông T vay tiếp 1.000.000.000đồng, ông T trực tiếp nhận, khi vay tiền có mặt của bà U hay không thì ông không nhớ. Số tiền đã vay thì ông T bà U đã trả lại cho ông đầy đủ. Sau đó, ông đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không còn liên quan gì đến ông T bà U, việc giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên ông không biết, cũng không có liên quan gì, đây là giao dịch riêng giữa ông T và bà U. Đối với giấy cam kết của bà Nguyễn Thị U hẹn giao tiền trước ngày 15/4/2016 ông có ký tên vào mặt trước với tư cách là người làm chứng nhưng ông không biết nội dung. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng khi Toà án giải quyết vụ án.

Trong bảng tường trình ngày 18 tháng 5 năm 2021, trong biên bản làm việc ngày 19 tháng 01 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Ông là người làm dịch vụ giấy tờ cho ông Đặng Bá T7. Ngày 14/12/2015 ông T7 có giao cho ông số tiền 1.565.000.000đồng để ông nộp vào Ngân hàng ACB, giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Sau đó, ông nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao lại cho ông T7. Ngày 15/12/2015, bà U có lập hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất cho ông để đảm bảo khoản vay. Giữa ông, bà U và ông T không có quan hệ gì, sau khi ông thực hiện các hồ sơ cho ông T7 xong thì ông giao lại hồ sơ cho ông T7 và không gặp lại ông T cũng như không gặp bà U. Ông có yêu cầu Toà án các cấp giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 11 năm 2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thành N1 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 155 tờ bản đồ số 7 liền kề với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 mà các bên đang tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, khi Toà án tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn đo vẽ thì căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 176-2020 ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thì xác định một phần nhà của bà Võ Thị Kim L1 được xây dựng lấn sang thửa đất 155 của ông diện tích 16,7m². Vì vậy ông làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Kim L1 và do bà Kim L1 đã chết nên ông yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Kim L1 tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất của ông diện tích 16,7m² để trả lại diện tích đất 16,7m² cho ông. Trong đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/3/2022, ông Đỗ Thành N1 yêu cầu Toà án các cấp giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 02 tháng 8 năm 2019 cùng các văn bản trình bày, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần Q do

ông Đặng Trường C đại diện theo uỷ quyền thường xuyên và bà Trần Hoàng D đại diện theo uỷ quyền lại trình bày:

Ngày 11/04/2016, bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 có ký hợp đồng tín dụng số 074/16/HĐCV/101-11 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để vay số tiền 4.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị U đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/04/2016 thế chấp quyền sử dụng đất 2.776,2m² đất ODT thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1265QSĐĐ/2194 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/11/2003, cập nhật thay đổi chủ sử dụng bà Nguyễn Thị U ngày 16/12/2015. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng vào ngày 11/4/2016 tại Phòng công chứng Số x tỉnh Long An. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà U ông V bà T6 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 liên đới trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Q số nợ tạm tính đến ngày 25/3/2022 là 3.306.641.335 đồng trong đó bao gồm 2.347.017.128 tiền gốc và 959.624.207 đồng tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trường hợp, bà U ông V bà T6 không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà U đứng tên quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Đại diện Ngân hàng cho rằng, khi thực hiện việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng Q, bà Nguyễn Thị U là chủ sử dụng hợp pháp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/04/2016 đã được thực hiện đúng quy định pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phát sinh theo hợp đồng thế chấp cần được pháp luật bảo vệ và những cá nhân, tổ chức khác tôn trọng, nghiêm túc thực hiện. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ, không có cơ sở để chấp nhận.

Trong văn bản số 367/UBND-NC ngày 21 tháng 01 năm 2021, văn bản số 1175/UBND-NC ngày 19 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Ngày 06/10/1998, ông Lê Văn Ch có lập hợp đồng uỷ quyền cho con ruột là ông Lê Thanh T và bà Lê Thị Thanh T2 được thay mặt ông Ch đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện T do ông Ch già yếu, đi lại khó khăn. Thời gian uỷ quyền từ ngày 10/10/1998 đến khi xong việc, được Trưởng phòng tư pháp Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực chữ ký số 130 ngày 07/10/1998. Ngày 14/10/1998, ông Ch có đơn đăng ký nhà ở và đất ở thửa số 124 tờ bản đồ số 7, diện tích 2793,2m², loại đất thổ. Nguồn gốc đất được thể hiện ở tờ chúc ngôn của mẹ là bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận ngày 23/02/2001. Ngày 30/7/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 776208 thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 cho ông Lê Văn Ch đúng trình tự, thủ

tục quy định. Giấy chứng nhận ghi Hộ ông (bà): Lê Văn Ch do mẫu quy định tại thời điểm cấp giấy.

Ngày 20/11/2002, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 2327/QĐ-UBND thu hồi một phần thửa đất số 124 diện tích 17m² để nâng cấp Hương lộ 6, được Phòng Nông nghiệp-Địa chính chỉnh lý diện tích còn lại là 2776,2m² trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Ch ngày 22/11/2002.

Ngày 23/9/2003, ông Lê Thanh T có đơn nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 của ông Lê Văn Ch kèm theo các tài liệu có liên quan. Tất cả các hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận. Ngày 31/10/2003, Chi cục thuế huyện T xác nhận hộ Lê Văn Ch – Lê Thanh T thuộc diện không thu thuế chuyển quyền và lệ phí trước bạ - chuyển quyền do có nguồn gốc cha chết con thừa kế. Ngày 20/11/2003 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 thửa đất số 124 cho ông Lê Thanh T. Giấy chứng nhận ghi Hộ ông (bà): Lê Thanh T do mẫu quy định tại thời điểm cấp giấy.

Ngày 29/8/2014, các thành viên trong hộ ông Lê Thanh T lập giấy ủy quyền đồng ý cho ông T được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông (bà) Lê Thanh T thành ông Lê Thanh T được Văn phòng Công chứng T công chứng. Ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 cho bà Nguyễn Thị U được Văn phòng Công chứng T công chứng. Bà U được chỉnh lý thay đổi tên chủ sử dụng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký ngày 16/12/2015 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Việc tranh chấp giữa các bên Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện T xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án tỉnh Long An.

Trong văn bản ngày 28 tháng 9 năm 2017, ngày 24 tháng 6 năm 2020, văn bản ngày 21 tháng 3 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày:

Vào ngày 15/12/2015 Văn phòng Công chứng T có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh T, bà Trần Thị L với bà Nguyễn Thị U. Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ, lập dự thảo nội dung hợp đồng chuyển nhượng và giao cho hai bên tự đọc lại bản dự thảo và cả hai bên công nhận hiểu rõ nội dung ghi trong hợp đồng và đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Sau đó Công chứng viên thực hiện việc chứng nhận vào hợp đồng theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với bên nhận chuyển nhượng là bà U được Văn phòng Công chứng T chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Cùng ngày 15/12/2015 thì bà U nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng N, Văn phòng công chứng in ấn dự thảo hợp đồng và hai bên đã đọc lại công nhận là đúng và cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên do đó việc Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng ủy quyền này là phù hợp với quy định của pháp luật. Trong đơn xin vắng mặt ông Nguyễn Xuân Q xin Tòa án các cấp giải quyết vụ án vắng mặt.

Trong văn bản số 75/CV.VPCCPTH ngày 16 tháng 3 năm 2022, văn bản số 108/CV-VPCCPTH ngày 18 tháng 4 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị H do bà Phạm Thị H đại diện trình bày:

Vào ngày 11/4/2016 Phòng công chứng Số x tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H có công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hồ sơ số 2328, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng. Do yêu cầu công việc nên Văn phòng công chứng Phạm Thị H xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 344/2016/TLST-DS ngày 16/11/2016. Ngày 07/9/2017, Toà án quận Thủ Đức chuyển thẩm quyền cho Toà án nhân dân tỉnh Long An.

Ngày 14/9/2017, Toà án tỉnh Long An thụ lý vụ án. Ngày 28/9/2017, Toà án tỉnh Long An chuyển vụ án cho Toà án nhân dân huyện T.

Ngày 04/12/2017, Toà án nhân dân huyện T thụ lý vụ án. Ngày 06/11/2019, Toà án huyện T chuyển vụ án đến Toà án tỉnh Long An.

Ngày 12/3/2020, Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn Th vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của ông T, trình bày cho rằng nguồn gốc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 là di sản thừa kế của ông Ch bà T9, ông T tự ý kê khai giả mạo giấy tờ để được cấp nhật sang tên và cấp mới quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân thị trấn T đã không xác minh, thẩm tra hồ sơ thửa kế mà bỏ sót các đồng thửa kế để đăng ký biến động cho ông T là trái quy định của pháp luật. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền thửa đất số 124 giữa ông T bà U, ông N người giúp việc của ông T7 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông T bà U và ông T7. Hợp đồng giả tạo này được thể hiện ở giá của hợp đồng, lời khai của ông Đặng Bá T7, của bà Nguyễn Thị U, không có việc giao nhận tài sản, và hợp đồng có đối tượng không thực hiện được do có căn nhà của bà L1 trên đất. Ông Th đại diện cho ông T đồng ý với yêu cầu của bà Võ Thị P và của ông Đỗ Thành N1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và ông T đã hoàn tất, bà U đã thanh toán tất cả là 2.709.000.000đồng cho ông T, đã nhận đất sử dụng, bà U biết bà L1 đang ở trên đất và đồng ý cho bà L1 tiếp tục ở, bà U là người trực tiếp vay khoản tiền 1.565.000.000đồng của ông T7 để hoàn trả tiền cho Ngân hàng, sau đó trả tiền lại cho ông T7, không phải là ông T đứng ra vay ông T7. Việc ông T chuyển nhượng đất cho bà U tất cả các chị em của ông T đều biết vì hiện nay ông T vẫn sống cùng nhà với bà M, bà U đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, của bà Võ Thị P và của ông Đỗ Thành N1.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 là ông Huỳnh Văn T3 rút lại yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 124, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác, rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q do bà Trần Hoàng D đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà U liên đới cùng ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 thanh toán số nợ tính đến ngày 26/5/2022 là 3.386.569.667đồng, trong đó tiền gốc là 2.347.017.128đồng, tiền lãi là 1.039.552.539đồng, đồng thời chịu lãi suất quá hạn kể từ ngày Toà án tuyên án. Trường hợp bà U, ông V bà T2 không thực hiện nghĩa vụ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 124 để thu hồi nợ. Trong trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U vô hiệu đề nghị bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 122, 128, 137, 138 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh T4, anh Lê Thanh T5.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 ngày 20/11/2003 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 do UBND huyện T cấp cho ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5875, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Thanh T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị U do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Hoàng N, công chứng số 5878, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng.

4. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị U với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q –

Chi nhánh Sài Gòn do Phòng công chứng số 1 (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H) công chứng số 2328, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là di sản thừa kế chưa chia của ông Lê Văn Ch và bà Nguyễn Thị T9.

Bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T được yêu cầu và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý biến động, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sài Gòn có trách nhiệm phối hợp cung cấp tài sản thế chấp là giấy chứng nhận số Y 299006 ngày 20/11/2003 của ông Lê Thanh T đứng tên để bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T làm thủ tục đứng tên thửa 124 theo quyết định bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

(Vị trí, tứ cận, loại đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2020 ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 09/10/2020).

6. Ông Lê Thanh T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 10.238.142.180 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

7. Chấp nhận việc rút yêu cầu chia thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 đại diện cho bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu chia thừa kế của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc bà Nguyễn Thị U liên đới cùng ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền 3.386.569.667đồng, trong đó tiền vốn gốc là 2.347.017.128đồng, tiền lãi là 1.039.552.539đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà U ông V bà T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N1 yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất.

Buộc các bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất của thửa 155 diện tích 16,7m² theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2020 ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 09/10/2020 cho ông Đỗ Thành N1.

10. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim L1 do bà Võ Thị P kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Buộc bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T thanh toán cho bà L1 do bà Phước thừa kế số tiền giá trị nhà là 51.291.312đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

11. Về chi phí đo đạc định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền là 53.400.000đồng, ông T bà U mỗi người phải chịu 26.700.000đồng, ông T đã nộp tạm ứng 3.400.000đồng, bà M đã nộp tạm ứng 50.000.000đồng.

Ông T phải nộp lại 23.300.000đồng, bà U phải nộp lại 26.700.000đồng để hoàn trả cho bà M.

12. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện T cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 trong quá trình giải quyết vụ án bị huỷ bỏ.

Huỷ bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2019/QĐ-BPBD ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện T.

Bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 được nhận lại số tiền 288.800.000đồng theo sổ tiết kiệm số AD 00010100500 tại Agribank, Chi nhánh T do Trần Xuân N đứng tên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị phúc xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện

Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Q xác định Ngân hàng đã hoàn tất các thủ tục và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Ngân hàng đã cho vay đúng quy định, công nhận hợp đồng thế chấp. Nếu vì lý do nào đó hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì xét Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và chấp nhận yêu cầu được xem quyền sử dụng đất này là tài sản thế chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đất này là hợp pháp của ông T vì trước đây ông T có thể chấp cho Ngân hàng ACB nhưng các thừa kế không có ý kiến gì; Tài sản này bị đơn không biết đây là tài sản thừa kế vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, rõ ràng ông T lừa dối bị đơn; Công văn số 64 hướng dẫn đối chiếu với trường hợp thì bà U đã thế chấp thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu; Theo quy định Điều 662 của Bộ luật Dân sự ông T có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản cho các xuất thừa kế; Bà U đã trả hơn 2/3 hợp đồng nên hợp đồng này có hiệu lực và bà U không biết được trước đây như thế nào. Chính bà U là người nhận tiền bồi thường của bà. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Ngân hàng thống nhất với quan điểm của Luật sư bảo vệ cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng thế chấp tài sản này.

Đại diện nguyên đơn cho rằng, giá trị thực chuyển nhượng là 4 tỷ 3 nhưng hợp đồng công chứng chuyển nhượng là 5 tỷ, bị đơn cho rằng để ông T chịu thuế thu nhập là vô lý. Đây là hợp đồng giả cách để vay số tiền mà ông T dùng để trị bệnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo thấy rằng, hợp đồng vô hiệu là do rất nhiều lý do như việc giao nhận tiền chưa đầy đủ, Ngân hàng có lỗi trong việc thẩm định tài sản, ông T không có quyền định đoạt tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 6 năm 2022 bà Nguyễn Thị U và ngày 17 tháng 6 năm 2022 Ngân hàng thương mại Cổ phần Q làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính có liên quan”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp thì thấy, quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 có nguồn gốc của cụ Lê Văn Ch và cụ Nguyễn Thị T9. Ngày 20/12/1998, cụ Ch và cụ T9 có lập di chúc chia thừa kế trong đó phần diện tích đất đang tranh chấp ở ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An được chia đều cho sáu người con trai và gái. Hộ cụ Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/2001. Cụ Ch chết ngày 11/9/2001, cụ T9 chết ngày 29/8/2002. Ngày 23/9/2003, ông T làm đơn xin nhận thừa kế thửa đất 124 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất số 124 là di sản thừa kế do cụ Ch, cụ T9 để lại có di chúc là chia đều cho 06 người con của hai cụ.

[3.2] Xem xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 124 thì thấy:

Ngày 30/7/2001, Hộ cụ Lê Văn Ch được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi cụ Ch chết (ngày 11/9/2001), cụ T9 chết (ngày 29/8/2002) có lập di chúc chia thừa kế vào ngày 20/12/1998 theo đó thửa đất số 124 được chia đều cho sáu người con trai và gái. “Di chúc chia quyền thừa kế” ngày 20/12/1998 được lập có tất cả các thành viên trong hộ của cụ Ch, cụ T9; có người chứng kiến và xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 23/9/2003, ông T làm đơn nhận thừa kế có nội dung “*Nguyên cha tôi là ông Lê Văn Ch sinh 1921 mất ngày 11/9/2001 và bà Nguyễn Thị T9 sinh 1925 mất ngày 29/8/2002 để lại cho anh chị em chúng tôi số đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm thửa 124 tờ bản đồ số 7... Tôi làm đơn này kính xin quý cơ quan cho tôi được đứng tên số đo thay cha tôi theo diện tích di sản thừa kế*”, được xác nhận của địa chính thị trấn T ngày 09/10/2003. Ngày 20/11/2003, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Thanh T, ngày

29/8/2014 điều chỉnh từ hộ ông T sang cá nhân ông T trên cơ sở giấy ủy quyền của vợ và hai con của ông T ngày 29/8/2014. Tại Văn bản số 1175/UBND-NC ngày 19/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông Lê Thanh T do nhận thừa kế từ cha là ông Lê Văn Ch, giấy chứng nhận ghi hộ là do mẫu quy định tại thời điểm cấp giấy.

Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T do Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp không có văn bản nào thể hiện có sự đồng ý của tất cả các anh chị em của ông T là các đồng thừa kế của cụ Ch, cụ T9 về việc cho phép ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm bà M, bà Phương, bà N, bà T1 và bà T2 có lập “Giấy ủy quyền” ngày 01/8/2003 nhưng chỉ ủy quyền cho ông T đứng tên nhà ở và đất ở tại số 49B ấp 1, đường N, phường L, Quận x, một phần thửa đất số 600, tờ bản đồ số 8 L; thửa đất số 350, 401 tờ bản đồ số 10 tại ấp L, phường L, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh không có thửa đất 124. Ngoài ra, ngày 06/10/1998 cụ Ch có lập một hợp đồng ủy quyền gửi Phòng Tư pháp Quận x Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông T và bà Lê Thị Thanh T2 đăng ký quyền sử dụng đất ở T, nhưng hợp đồng ủy quyền không có nội dung cụ thể ủy quyền đứng tên và định đoạt cho ông T đối với thửa đất 124.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 124 cho ông T là không có căn cứ, nên có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và xác định thửa đất số 124 là di sản thừa kế của cụ Ch và cụ T9.

[3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U thấy rằng:

[3.3.1] Như nhận định ở phần [3.1] [3.2] thì thửa đất số 124 được xác định là di sản thừa kế của cụ Ch, cụ T9 có di chúc ngày 20/12/1998 là chia đều cho 06 người con của hai cụ không phải của ông T và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không có cơ sở nên ông T không được quyền chuyển nhượng đối với thửa đất 124.

[3.3.2] Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 5.000.000.000đồng, tuy nhiên ông T, bà U thừa nhận giá chuyển nhượng là 4.300.000.000đồng, hợp đồng thể hiện như vậy để bà U dễ vay tiền Ngân hàng. Ngày 14/12/2015, bà U đặt cọc số tiền 1.565.000.000đồng và cam kết lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, sau khi ngân hàng giải ngân bà U sẽ đưa tiếp cho ông T số tiền 2.000.000.000đồng; còn lại 735.000.000đồng thì bà U sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày giao tiền đợt 2. Ngày 15/12/2015, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà U được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2015.

Ngày 21/01/2016, bà U lập “Giấy cam kết” có nội dung cam kết trả số tiền còn lại cho ông T vào ngày 15/3/2016. Bà U có lập “Tờ cam kết” không rõ ngày tháng lập, có người làm chứng là ông Đặng Bá T7 ký tên với nội dung đến ngày 15/4/2016 nếu không có khả năng trả tiền đất còn nợ của ông T tôi sẽ ký công chứng hoàn lại cho ông T và chịu toàn bộ thuế.

Ngày 11/4/2016, bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 vay Ngân hàng TMCP Q số tiền 4.500.000.000đồng với mục đích hoàn tiền mua bất động sản thửa đất 124; để đảm bảo khoản vay bà U thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất 124 do bà Nguyễn Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/4/2016, bà U thanh toán cho ông T số tiền 1.000.000.000đồng; ngoài ra, bà U còn đưa thêm cho ông T 104.000.000đồng tiền nộp thuế thu nhập cá nhân, 40.000.000đồng tiền thuế đất và sau đó không thanh toán nữa.

Như vậy, bà U chỉ mới thanh toán 2.709.000.000đồng (trong đó đưa 2.565.000.000đồng cùng 144.000.000đồng tiền thuế) cho ông T là chưa giao đủ tiền chuyển nhượng như đã cam kết, mặc dù mục đích bà U vay tiền của Ngân hàng là để hoàn tiền mua bất động sản đối với thửa đất 124.

[3.3.3] Mặt khác, giữa ông T và bà U chưa giao nhận tài sản trên thực tế. Trên đất có căn nhà của bà L1, bà U cho rằng khi xem đất đã biết có căn nhà của bà L1 và khi nhận chuyển nhượng đã được sự đồng ý của bà L1. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của bà U, bà L1 khi còn sống không thừa nhận việc này nên không có cơ sở chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U cũng thừa nhận có biết việc thửa đất 124 có tranh chấp ranh với thửa đất 155 của ông Đỗ Thành N1 ở phần xây dựng của bà L1. Như vậy, tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng, bà U đã biết có những tranh chấp tại thửa đất 124 nhưng vẫn thực hiện việc nhận chuyển nhượng nên bà cũng có lỗi trong việc này.

Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh T với bà Nguyễn Thị U đối với thửa đất 124 là vô hiệu và bà U không được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng này.

[3.3.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2015 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 128, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hợp đồng vô hiệu do lỗi của ông T tự kê khai để được đứng tên thừa kế không có sự đồng ý của các thừa kế khác. Đồng thời, trên phần đất có tài sản của bà L1, có tranh chấp ranh đất với ông N1, các bên chưa giao nhận đất trên thực tế và bà U khi giao dịch chuyển nhượng có thoả thuận thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông T vào ngày 15/4/2016 nhưng sau đó không thực hiện nên ông T đã khởi kiện yêu cầu bà U trả tiền, bà U cũng có lỗi khi thực hiện việc chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T có lỗi 2/3 bà U có lỗi 1/3 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường khi có thiệt hại. Tòa sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá mà các bên thống nhất buộc ông T phải thanh toán cho bà U số tiền 2.709.000.000đồng và bồi thường cho bà U 2/3 giá trị thiệt hại là 7.529.142.180đồng, tổng cộng ông T thanh toán cho bà U là 10.238.142.180đồng là có căn cứ.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì bà U được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa 124 dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nên khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà U vô hiệu thì không cần thiết phải hủy nội dung cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị U mà cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.4] Đối với hợp đồng thế chấp thửa đất số 124 để đảm bảo cho khoản vay giữa bà U với Ngân hàng thương mại cổ phần Q:

[3.4.1] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và bà U vô hiệu nên các giao dịch dân sự có liên quan sau đó cũng vô hiệu.

[3.4.2] Ngày 11/4/2016, bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 vay Ngân hàng TMCP Q số tiền 4.500.000.000đồng với mục đích hoàn tiền mua bất động sản thửa đất 124. Ngân hàng không kiểm tra xem người vay có sử dụng đúng mục đích vay hay không nên đây cũng là lỗi của phía Ngân hàng.

[3.4.3] Hợp đồng thế chấp 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/04/2016 được đăng ký giao dịch đảm bảo, tuy nhiên vào thời điểm thế chấp trên đất có căn nhà của bà L1 đang ở và trên thực tế có tranh chấp về ranh đất giữa hai thửa đất liền kề ở thửa 124 và thửa 155 của ông Đỗ Thành N1. Ngân hàng nhận thế chấp nhưng không kiểm tra, thẩm định đầy đủ nên không thể cho rằng Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này.

[3.4.4] Luật sư phía bị đơn và Ngân hàng cho rằng cần áp dụng Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để xem xét hợp đồng có giá trị pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số 02/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao có quy định trường hợp Ngân hàng không thẩm định hoặc thẩm định nhưng chưa đủ căn cứ chứng minh các đồng thừa kế của cụ Ch biết thì không xem là ngay tình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngân hàng trình bày có thẩm định nhưng chưa đầy đủ nên không thể chấp nhận Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý. Do đó, Tòa sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay khi bên vay không thanh toán được nợ là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần Q kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì đặc biệt mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị U và Ngân hàng thương mại Cổ phần Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 122, 128, 137, 138 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh T4, anh Lê Thanh T5.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299006 ngày 20/11/2003 số vào sổ 1265 QSDĐ/2194 do UBND huyện T cấp cho ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5875, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Thanh T, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị U do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Hoàng N, công chứng số 5878, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng.

4. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/16/HĐTC/101-11 ngày 11/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị U với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Sài Gòn do Phòng công chứng số 1 (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H) công chứng số 2328, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là di sản thừa kế chưa chia của ông Lê Văn Ch và bà Nguyễn Thị T9.

Bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T được yêu cầu và liên hệ cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý biên động, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sài Gòn có trách nhiệm phối hợp cung cấp tài sản thế chấp là giấy chứng nhận số Y 299006 ngày 20/11/2003 của ông Lê Thanh T đứng tên để bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T làm thủ tục đứng tên thửa 124 theo quyết định bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

(Vị trí, tứ cận, loại đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2020 ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 09/10/2020).

6. Ông Lê Thanh T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 10.238.142.180đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

7. Chấp nhận việc rút yêu cầu chia thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 đại diện cho bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu chia thừa kế của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc bà Nguyễn Thị U liên đới cùng ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền 3.386.569.667đồng, trong đó tiền vốn gốc là 2.347.017.128đồng, tiền lãi là 1.039.552.539đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà U ông V bà T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N1 yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất.

Buộc các bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất của thửa 155 diện tích 16,7m² theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2020 ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 09/10/2020 cho ông Đỗ Thành N1.

10. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim L1 do bà Võ Thị P kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Buộc bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Thanh T thanh toán cho bà L1 do bà Phước thừa kế số tiền giá trị nhà là 51.291.312đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

11. Về chi phí đo đạc định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền là 53.400.000đồng, ông T bà U mỗi người phải chịu 26.700.000đồng, ông T đã nộp tạm ứng 3.400.000đồng, bà M đã nộp tạm ứng 50.000.000đồng.

Ông T phải nộp lại 23.300.000đồng, bà U phải nộp lại 26.700.000đồng để hoàn trả cho bà M.

12. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện T cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2019/QĐ-BPBD ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện T.

Bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 được nhận lại số tiền 288.800.000đồng theo sổ tiết kiệm số AD 00010100500 tại Agribank, Chi nhánh T do Trần Xuân N đứng tên.

13. Về án phí:

13.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thanh T phải chịu 118.238.000đồng trên số tiền thanh toán cho bà U nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.156.000đồng và 600.000đồng theo biên lai số 0003524 ngày 12/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và biên lai số 0000125 ngày 28/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An. Ông T còn phải nộp tiếp 85.482.000đồng án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị U phải chịu 300.000đồng án phí vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, 300.000đồng án phí vô hiệu hợp đồng uỷ quyền và 300.000đồng án phí vô hiệu hợp đồng thế chấp, tổng cộng là 900.000đồng.

Bà Nguyễn Thị U liên đới cùng ông Ngô Quốc V, bà Tăng Nguyệt T6 chịu 99.731.393 đồng án phí trên số tiền thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Miễn án phí cho bà Lê Thị Thanh M.

Ông Lê Thanh T, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 liên đới chịu 2.564.566đồng án phí trên số tiền giá trị nhà thanh toán cho bà L1 do bà P thừa kế.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại Q 39.521.000đồng theo biên lai số 0004657 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 mỗi người 18.750.000đồng theo các biên lai thu tiền số 0004514, 0004515, 0004516, 0004517 cùng ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Lê Thị Thanh M, ông Lê Thanh Ph, bà Lê Thị Thanh Nh, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Thanh T2 mỗi người 300.000đồng theo các biên lai số 0003738, 0003739, 0003740, 0003741, 0003742 cùng ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả cho anh Lê Thanh T4 và anh Lê Thanh T5 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0001728 và 0001729 cùng ngày 25/02/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả cho ông Đỗ Thành N1 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000079 ngày 24/11/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

13.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị U và Ngân hàng thương mại Cổ phần Q mỗi người chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000429 ngày 08/6/2022 và số 0000448 ngày 21/6/2022 đều của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Như vậy, bà U và Ngân hàng thương mại Cổ phần Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

14. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 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 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

15. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;

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

- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

Nguyễn Hồ Tâm Tú