

Bản án: 739/2024/DS-PT

Ngày 10 – 9 – 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Ông Nguyễn Văn Từ

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 05 và 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2583/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Văn O (On Van V), sinh năm 1944. Địa chỉ: 739 SW 207th PL BEAVERTON, OR I, USA. Tạm trú: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Sơn T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Tạm trú: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thanh H – Văn phòng luật sư Trương Thanh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ G ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1993.

Địa chỉ: B H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thị Hồng Đ – Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Bà Võ Thị G, sinh năm 1941. Địa chỉ: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

3.2. Bà Võ Thị C, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà G: Ông Trần Sơn T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Tạm trú: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị G, bà Võ Thị C: Luật sư Trương Thanh H – Văn phòng luật sư Trương Thanh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ G ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.4. Ông Bạch Ngọc Huyền P, sinh năm 1975 (có mặt);

3.5. Bà Bạch Ngọc Huyền N, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3.6. Ông Bạch Ngọc Tuấn C1, sinh năm 1998 (có mặt);

3.7. Bạch Ngọc Minh T2, sinh năm 2006 (vắng mặt);

3.8. Ông Trần Sơn T, sinh năm 1993 (có mặt);

3.9. Trần Ngọc Thiên K, sinh năm 2021 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của Minh T3 và Thiên K1: Bà Võ Thị C và ông Bạch Ngọc Huyền P. Cùng địa chỉ: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N: Ông Trần Sơn T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Tạm trú: Số A Tổ G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

3.10. Bà Võ Thị B2, sinh năm 1940. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.11. Bà Võ Thị T4, sinh năm 1929 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T4:

3.11.1. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A Đường liên tỉnh 5, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.11.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số F Đường liên tỉnh 5, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.11.3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955 (có mặt);

3.11.4. Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3.11.5. Bà Nguyễn Thị Thu B3, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A Đường liên tỉnh 5, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.11.6. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1952 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

3.11.6.1. Bà Nguyễn Thị Hồng P1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.11.6.2. Ông Nguyễn Hoàng P2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3.11.6.3. Ông Nguyễn Thuận P3, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3.11.6.4. Bà Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.11.6.5. Bà Nguyễn Thị Hồng T7, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.11.6.6. Ông Nguyễn Vũ P4 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P4:

- Bà Ngô Thị Tuyết M1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

- Nguyễn Tuấn K2, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu K2: Bà Ngô Thị Tuyết M1, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3.12. Bà Võ Thị B4, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B Tổ A Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.13. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ: Số B (số C) đường N, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Đ2 – Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoài T8 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (đề nghị xét xử vắng mặt).

3.14. Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh L2 – Phòng G2. Địa chỉ: Số B N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D1 – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đoàn Thái S – Giám đốc Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh L2 (vắng mặt).

3.15. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T9). Địa chỉ: Số B đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bích T9 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3.16. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Anh T10 – Phó Giám đốc phụ trách.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Hồng H1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn B.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2023, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 07/11/2023 của nguyên đơn Võ Văn O (O), trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, ông Trần Sơn T đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn trình bày:

Mẹ của ông Võ Văn O (On Van V) là bà Trương Thị K3 đứng tên chủ quyền thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích là 567m². Năm 2010, bà K3 mất, năm 2015 gia đình nguyên đơn có làm hồ sơ thừa kế đối với thửa đất số 1554. Do ông Võ Văn O là người mang quốc tịch Mỹ nên không đứng tên được. Do đó, chị em đã thống nhất với nhau là nhờ chị của ông O là bà Võ Thị G đứng tên giùm. Sau khi làm xong hồ sơ thừa kế, bà G sẽ chuyển cho con gái ông O là bà Võ Thị C toàn bộ khu gò gôm đất và nhà thờ tổ tiên mà gia đình nguyên đơn đang sinh sống từ trước năm 1975 đến năm 1995. Năm 1995 khi ông O đi Mỹ đã để lại căn nhà trên cho con gái là bà Võ Thị C quản lý sử dụng căn nhà cho đến nay.

Nguyên nhân của việc ông Võ Văn B (cháu ông O) chiếm đoạt thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3 nêu trên là do ông O có trao đổi với bà G là chuyển cho ông B phần đất có diện tích 3 xào trên bờ kênh Ba Ngô thuộc thửa đất số 1530, tờ bản đồ số 3, diện tích 397m². Vì phần đất này khi còn sống bà K3 đã hứa cho ông B gồm đất lúa và đất thổ cư (thửa đất lúa đã chuyển cho ông Võ Văn B đã ra sổ hồng riêng) còn phần đất thổ cư 3 xào thì còn nằm chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà K3 đứng tên. Sau khi đã ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G đứng tên thì ông Võ Văn B đã yêu cầu bà G ra ký chuyển cho ông B là 3 xào đất trên bờ kênh, nên bà G đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1530, tờ bản đồ số 3, diện tích 397m² cho ông B. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì bà G không phát hiện việc mình ký luôn thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích là 567m² của ông O được hưởng.

Từ 2015 đến năm 2020, khi đã ký xong hồ sơ chuyển nhượng cho ông Võ Văn B thì bà G cùng gia đình ông O không hề biết chuyện đã ký nhầm hồ sơ chuyển

nhượng cho ông B thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích 567m². Đến giữa năm 2020, gia đình phát hiện là khu gò nơi cư ngụ của cả gia đình ông O thiếu 1 thửa đất và căn nhà đang ở nằm trên thửa đất đó. Sau đó qua tìm hiểu được biết ông B đứng tên thửa 1554, tờ bản đồ số 3 nêu trên.

Từ lúc đó gia đình ông O xuống nhà để hỏi chuyện, thì ông Võ Văn B thừa nhận là đứng tên thửa đất của ông O; yêu cầu ông Võ Văn B trả lại thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3 nêu trên cho ông O thì ông Võ Văn B nói là không tham lam để lấy thửa đất trên chỉ là do đứng nhầm tên và nhầm thửa đất, sẽ trả lại khi các con ông O lớn lên.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Võ Văn B trả lại thửa đất trên với căn cứ:

+ *Thứ nhất*, căn cứ di chúc miệng có người làm chứng, văn bản thoả thuận phân chia di sản, biên bản hoà giải ngày 09/01/2009 V/v giải quyết tranh chấp đất thửa số 1530, tờ bản đồ số 3, diện tích 397m² đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông Võ Văn B chỉ yêu cầu giao cho ông thửa số 1530, tờ bản đồ số 3, diện tích 397m² nhưng khi làm thủ tục ông Võ Văn B có hành vi gian dối đưa thêm thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích 567m² mà bà G không hề hay biết

+ *Thứ hai*, thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích 567m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An có căn nhà thờ ông bà tổ tiên của gia đình nguyên đơn.

+ *Thứ ba*, gia đình nguyên đơn đã cư ngụ và tôn tạo sửa chữa, xây dựng từng thời kỳ. Nguyên đơn không biết có sự việc gian dối của ông Võ Văn B để chiếm đoạt thửa đất 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích 589,8m² và căn nhà trên của nguyên đơn.

Do vậy, nay ông O làm đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân tỉnh Long An với yêu cầu:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do huyện C cấp cho ông Võ Văn B có số CA 197769 ngày 29/05/2015, thửa đất 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 589,8m², loại đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu 01 phân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2015 giữa bà Võ Thị G với ông Võ Văn B đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 589,8m², loại đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An tại Phòng G2 (nay là Văn phòng C3).

- Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh L2 – Phòng G2 và ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị B1 đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 567m², loại đất ONT tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1554, tờ bản đồ số 3 diện tích 589,8m², đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Võ Văn O.

Tại Tờ tường trình ngày 09/11/2022 và đơn khởi kiện ngày 23/11/2023, bà Võ Thị G trình bày:

Trước khi mẹ bà là bà Trương Thị K3 chết có nói với bà để lại toàn bộ khu gò, nhà thờ tổ tiên cho em bà là ông Võ Văn O quản lý, định đoạt, chăm nom và thờ cúng ông bà tổ tiên. Vì ông Võ Văn O là người có quốc tịch Mỹ nên sợ khó đứng tên đất đai nên đã bàn bạc là để bà đứng tên giùm và sau đó sang lại cho con gái ông O là Võ Thị C đứng tên và chăm nom nhà cửa. Và chuyển cho cháu bà là ông Võ Văn B 3 xào đất thổ trên bờ kênh, vì phần đất này mẹ bà khi còn sống đã hứa cho ông B.

Hồ sơ thừa kế và hồ sơ chuyển nhượng là do ông B đứng ra làm. Sau khi làm xong hồ sơ thừa kế thì ông B đã yêu cầu bà chuyển lại 3 xào đất (thửa 1530 diện tích 397m²) nhưng khi ra công chứng bà hoàn toàn không biết ký chuyển cho ông B đến 02 thửa đất trong đó có thửa 1554, diện tích 589,8m² là căn nhà thờ ông bà tổ tiên.

Bà hoàn toàn không biết đã ký sang tên qua cho ông Võ Văn B đứng tên, chứ thật sự bà không có bán hay cho tặng quyền sử dụng đất thửa 1554 này. Ông Võ Văn B chở bà ra công chứng và nói với bà rằng "Cô 8 tách cho con 397m² trên đường bờ kênh", để đứng sổ riêng. Nếu tại thời điểm ký tên bà biết hoặc có người đọc hay nói rõ cho bà biết là ký tới 2 thửa trong đó có 1 thửa nhà thờ thì bà đã không ký. Vì thửa ông Võ Văn B đang cố ý đứng là nhà thờ tổ tiên chung 1 khu gò do em bà là ông Võ Văn O và con gái là Võ Thị C chăm nom cúng cơm ông bà tổ tiên từ xa xưa.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Võ Văn B có số CA 197769 số vào sổ CH 01804 cấp ngày 29/5/2015 đối với thửa đất 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 589,8m², loại đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu 01 phân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2015 giữa bà Võ Thị G với ông Võ Văn B đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 589,8m², loại đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Võ Văn B với Ngân hàng TMCP N4 đối với thửa 1554, tờ bản đồ số 3 diện tích 589,8m² đất ONT, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1554, tờ bản đồ số 3 diện tích 589,8m² đất ONT, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Võ Văn O.

Theo đơn phản tố đề ngày 04/4/2023 của bị đơn Võ Văn B, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh C2 đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn trình bày: Ngày 15/05/2015, ông Võ Văn B có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị G tại phòng G2 (nay là Văn phòng C3) chứng nhận số 7311 quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung Hợp đồng thì ông B được bà Võ Thị G chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất 1530 và 1554 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C. Việc chuyển nhượng giữa ông và bà G là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật trên cơ sở bà G là người thừa kế di sản của bà Trương Thị K3.

Ngày 29/5/2015, ông B được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 197769 vào sổ số CH 01804. Ông O cho rằng thửa đất 1554 chuyển nhượng nhằm cho ông B là không có cơ sở.

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết buộc ông Võ Văn Ổ trả lại thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích 567m², tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông B.

Tại văn bản số 472/LAN-QLN ngày 14/11/2023, Ngân hàng TMCP N4 (VCB) trình bày: Hiện phần đất tranh chấp nêu trên đang được thế chấp tại V1. V1 không đồng ý đối với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì V1 yêu cầu ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị B1 trả trước hạn một phần nợ vay được đảm bảo tương ứng với giá trị tài sản tranh chấp nêu trên. Số tiền đề nghị trả trước hạn là 198.000.000 đồng (hiện nay V1 chưa có nhu cầu khởi kiện về vấn đề này). V1 xin vắng mặt trong quá trình tố tụng có liên quan đến vụ việc.

Tại Công văn số 1220/UBND-NC ngày 24/3/2023, Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Việc UBND huyện cấp Giấy chứng nhận cho ông Võ Văn B đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3, tại xã P là đúng theo quy định pháp luật, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị G với ông Võ Văn B vào năm 2015. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật. Sau khi có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ tổ chức thực hiện.

Tại văn bản số 19/CV.VPCC ngày 20/3/2023 và văn bản số 146/CV.VPCC ngày 14/11/2023, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T9 trình bày:

Văn phòng C3 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7310, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị G với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị C, đối với thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.684,00 m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7311, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 được thực hiện đúng quy trình, hồ sơ đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, Văn phòng C3 Nguyễn Thị Bích T9 có chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 31740, quyền số 32TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2019 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn B, cùng vợ là bà Nguyễn Thị B1 với bên chấp là Ngân hàng TMCP N4- Chi nhánh L2- Phòng Cần Giuộc, đối với thửa đất số 1807, 1554, 1530, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Việc công chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 31740, quyền số 32TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2019 được thực hiện đúng quy trình, hồ sơ đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tường trình ngày 28/4/2023, ông Bạch Ngọc Tuấn C1 và bà Bạch Ngọc Huyền N thống nhất trình bày: Ông, bà là con bà Võ Thị C, cháu ngoại ông Võ Văn Ổ và là cháu cô của bà Trương Thị K3. Ông, bà lớn lên và đi học lập gia đình trên chính ngôi nhà này số nhà A Tổ G ấp P, xã P, huyện C.

Từ lúc bà K3 còn sống, từ hồi trước năm 1995 là 1 căn nhà nhỏ, sau này ông ngoại ông, bà đi Mỹ gửi tiền về để xây dựng sửa chữa thành nhà mới như ngày hôm nay.

Về việc sổ đỏ nhà ông, bà do bà K3 đứng tên có bao nhiêu thửa đất thật sự gia đình không hề biết chỉ biết gia đình ở và quản lý sử dụng toàn bộ khu gò đó từ xưa đến nay. Còn ông Võ Văn B được bà Trương Thị K3 hứa cho đất ruộng và 3 xào đất là 397m² đất thổ cư trên đường K và số thửa đất bây giờ là 1530; gia đình ông B đang sinh sống trên thửa đất này.

Năm 2020, khi tìm hiểu và biết được khu gò gia đình ông, bà sinh sống có tới 2 thửa đất, nhưng trong đó có 1 thửa số 1554 do ông B đứng tên là không đúng, vì thửa đất này là chung 1 khu gò là ngôi nhà gia đình ông đang sinh sống và hương quả cúng ông bà tổ tiên và thuộc quyền sở hữu sử dụng của gia đình ông, bà.

Năm 2015, sau khi bà K3 chết thì ông Võ Văn B có yêu cầu chuyển phân đất hơn 3 xào đất thổ cư bấy giờ là thửa 1530 trên bờ kênh B cho ông B nên gia đình ông, bà cùng với các ông bà đã đồng ý vì đây là phần đất bà K3 hứa cho trước đó và hồ sơ để cho ông Võ Văn B đứng ra làm hồ sơ thừa kế và hồ sơ chuyển quyền; không biết là vô tình hay cố ý mà ông B đã chuyển tới 2 thửa đất trong đó có thửa 1554 là nhà của gia đình ông, bà đang ở sang cho ông B.

Khi biết sự việc trên gia đình ông, bà có nói chuyện và mời ông Võ Văn B xuống để trao đổi, thời gian đầu ông Võ Văn B có ý nói chuyển nhầm sau này sẽ trả lại chứ không có tham lam lấy thửa đất này. Tuy nhiên, một thời gian sau đó ông Võ Văn B nói không trả lại và kê đo đạc vào để đo đất rồi kê môi giới nhà đất vào định giá và kê bán.

Tại bản tường trình ngày 28/4/2023, ông Bạch Ngọc Huyền P trình bày: Từ năm 1993, ông cưới vợ là bà Võ Thị C về sinh sống trên ngôi nhà trên phần đất tranh chấp. Năm 1995, ba ông là ông Võ Văn O qua Mỹ sinh sống. Cứ 1 đến 2 năm ông O về Việt Nam 1 lần và lưu trú tại đây. Thời gian đó chị em ông cùng các cô chăm nom nhà cửa, thờ cúng tổ tiên ông bà và quản lý đất đai. Ông và bà C có 3 người con. Vào năm 2020, khi con ông phát hiện khu gò bị mất 1 thửa đất, ông cũng rất bất ngờ vì thực sự ông cũng không biết có bao nhiêu thửa đất trong khu đất này. Việc ông Võ Văn B đứng tên thửa đất là ngôi nhà mà gia đình ông sinh sống là không đúng, vì ngôi nhà này là từ xa xưa ông bà để lại, do ông Võ Văn O cùng ông xây dựng lên mới được như ngày hôm nay đã hơn 42 năm tính từ trước những năm 1980. Việc ông Võ Văn B đứng tên thửa đất 1554 là ngôi nhà ông đang sinh sống là do nhầm lẫn trong lúc làm hồ sơ chuyển quyền. Vì khi bà nội ông là bà Trương Thị K3 chết đến năm 2015 thì gia đình ông có làm hồ sơ thừa kế và chuyển quyền để chuyển cho ông Võ Văn B thửa đất hơn 3 xào đất thổ cư trên bờ kênh B do bà Trương Thị K3 hứa cho trước đó, hồ sơ lúc này do ông Võ Văn B đảm nhận làm. Trong lúc chuyển quyền, ông Võ Văn B đã làm hồ sơ cho mình nhận đến 2 thửa đất, mà khi ký hồ sơ mọi người đều không ai biết có sự nhầm lẫn nên mới có sự việc như ngày hôm nay. Nay ông yêu cầu ông Võ Văn B trả lại thửa đất 1554, tờ bản đồ số 03, tại xã P, huyện C.

Tại Tờ tường trình ngày 09/11/2022, bà Võ Thị C trình bày:

Từ trước năm 1981, ba bà là ông Võ Văn O cùng mẹ bà và các anh chị em đã về sinh sống trên khu gò cùng ngôi nhà này cùng với bà nội bà là bà Trương Thị K3. Năm 1995, ông O qua Mỹ sinh sống và cứ 1 đến 2 năm ba bà lại về Việt Nam 1 lần và lưu trú tại đây. Thời gian đó, chị em của bà cùng các cô chăm nom nhà cửa thờ cúng tổ tiên ông bà và quản lý đất đai.

Năm 2015, sau khi bà K3 mất, ba của bà và cô làm thừa kế. Do ông O có quốc tịch Mỹ không đứng quyền sử dụng đất được nên đã thống nhất với gia đình là nhờ cô 8 là bà Võ Thị G đứng tên giữ sau đó chuyển lại cho bà là Võ Thị C.

Ông Võ Văn B (tên thường gọi là B5) là cháu nội và được bà K3 hứa cho đất ruộng (đất ruộng đã cho trước đó) và 3 xào đất thổ cư trên bờ kênh Ba Ngô. Còn bà được ông O để lại khu gò và căn nhà cấp 4 mới xây dựng lại vào năm 2005. Ngày 15/5/2015 ông Võ Văn B yêu cầu bà G tách 397m² như bà K3 đã hứa cho khi còn sống nên ông Võ Văn B đã chở bà G đến phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng, do sự không hiểu biết về việc có nhiều thửa đất trên 1 cuốn sổ đỏ đã được tách ra nên bà Võ Thị G cứ nghĩ là ký cho ông Võ Văn B 397m² là xong, nhưng ông B khi đó đảm nhận việc làm hồ sơ chuyển nhượng đất đai, đã lợi dụng sự không hiểu biết của gia đình nên đã soạn đồng thời 2 thửa đất gồm thửa 1530 diện tích 397m² (là thửa 3 xào thổ cư trên Bờ Kênh Ba N1 do bà K3 hứa cho) và đã cố ý đứng tên luôn thửa 1554 diện tích là 567m² (là gò đất cùng căn nhà hương quả mà gia đình bà đang sinh sống). Đến năm 2020, sau khi tìm hiểu và biết được ông B đứng tên thửa đất 1554 diện tích 567m², bà đã nhiều lần trao đổi với ông B và gần đây nhất là vào ngày 31/8/2022 gia đình bà có mời ông B đến nhà để trao đổi thì ông B kiên quyết không trả lại quyền sử dụng đất và có tính chất đòi tiền chuộc và có hăm dọa trong 10 ngày tới sẽ mời UBND vào cắm cọc vị trí đất.

Việc xác nhận rõ ràng về việc ông B nói bà K3 cho ông Võ Văn B đứng tên là không đúng sự thật không có chứng cứ, vì bà K3 sau khi mất đi để lại thừa kế cho bà Võ Thị G và sau đó ông Võ Văn B chở bà Võ Thị G ra phòng công chứng để làm hồ sơ tách đất nội dung là “Cô 8 tách cho con 397m² trên đường bờ kênh, để đứng sổ riêng”. Tại đây ông B lợi dụng sự không hiểu biết của bà Võ Thị G và gia đình bà về việc trên sổ đỏ có bao nhiêu thửa đất và diện tích đất, nên đã cố ý đứng tên và chiếm dụng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại biên bản làm việc ngày 19/12/2023, bà Nguyễn Thị Thu B3 trình bày: Bà Võ Thị T4 (mẹ ruột của bà) có ký văn bản thoả thuận phân chia tài sản vào năm 2015 do áp lực gia đình. Về thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3 thì bà không tranh chấp; đồng thời bà yêu cầu để lại cho ông Võ Văn N2 (con ông O) và ông Võ Văn B (con ông Võ Văn Đ3) làm thờ cúng ông, bà tổ tiên không được buôn bán, chuyển nhượng cho bất kỳ người nào khác.

Tại phiên toà, bà Võ Thị B2 trình bày: Bà có ký văn bản thoả thuận phân chia tài sản ngày 15/4/2015 thống nhất giao toàn bộ cho bà Võ Thị G đứng tên để chuyển lại cho con ông Võ Văn O là bà Võ Thị C. Bà không có tranh chấp gì đối với phần đất thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3 nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2023, cũng như tại phiên toà, bà Võ Thị B4 trình bày: Bà là con của ông Võ Văn Đ3 (chết năm 1984). Ông Đ3 có 02 người con là bà và ông Võ Văn B. Khi bà Võ Thị B2, bà Võ Thị T4, bà Võ Thị G và ông

Võ Văn Ổ (On Van V) thoả thuận xác lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản được Văn phòng C3 chứng nhận số 5686, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2015 bà có nghe nói lại nên cũng biết nội dung. Bà không có tranh chấp đối với thửa đất 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Trường hợp Toà án giải quyết cho ông B thắng thì ông B có quyền hưởng toàn bộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn M thống nhất trình bày:

Khi còn sống, ngoại của ông, bà (bà Trương Thị K3) là chủ sử dụng thửa đất số: 1554 tờ bản đồ số 3 diện tích là 567m² loại đất ONT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Phần đất này ngoại của ông, bà đã cho ông Võ Văn Ổ (On Van V). Hiện mẹ của ông, bà (bà Võ Thị T4) và bà K3 mất để lại khối di sản là thửa đất nêu trên cho ông Võ Văn Ổ. Các ông, bà không có ý kiến gì đối với phần đất số 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích là 567m² (theo kết quả đo đạc tòa án là 589,8m²), loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T5, bà Ngô Thị Tuyết M1 thống nhất trình bày: Các ông, bà đều thống nhất với nội dung Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 15/4/2015 và không có tranh chấp gì đối với phần đất số 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích là 567m² (theo kết quả đo đạc tòa án là 589,8m²), loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hoàng P2, bà Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Hồng T7, bà Nguyễn Thị Bích P5, ông Nguyễn Thiện P6 thống nhất trình bày: Về Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 15/4/2015 ký tại nhà bà Võ Thị T4 các ông, bà không biết và cũng không có ý kiến. Các ông, bà cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất số 1554, tờ bản đồ số 3, diện tích là 567m² (theo kết quả đo đạc tòa án là 589,8m²), loại đất ONT, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5, 17, 100, 166, 170, 186, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 295, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ổ (On Van V).

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G.

[3] Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận số 7311, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 giữa bà Võ Thị G với ông Võ Văn B đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 223-2023 do Công ty TNHH Đ4 đo vẽ ngày 26/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/9/2023.

[4] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số CA 197769 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn B đứng tên đối với thửa đất số 1554 nêu tại mục [3].

[5] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 bị vô hiệu đối với thửa đất số 1554 nêu tại mục [3].

[6] Công nhận cho bà Võ Thị C có toàn quyền theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

[7] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B về việc đòi nguyên đơn giao trả thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/12/2023, bị đơn ông Võ Văn B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông O và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B.

Ngày 02/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí đối với ông Võ Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Văn B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án và có sai lầm trong nhận định. Bởi các căn cứ như sau:

+ *Thứ nhất*: Về giá trị hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 15/5/2015 giữa bà Võ Thị G và ông Võ Văn B:

Về việc đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

- Về chủ thể: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà Võ Thị G là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thửa đất 1554 theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ số CA 137891, số vào sổ cấp GCN: CH 01751 do UBND huyện C cấp ngày 05/5/2015 nên có quyền chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013. Ông Võ Văn B có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật đất đai 2013. Bà Võ Thị G và ông Võ Văn B đều tự nguyện thỏa thuận, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này.

- Về mục đích và nội dung: đây là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa cá nhân với cá nhân. Thửa đất số 1554 có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; còn trong thời hạn sử dụng đất nên đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Như vậy, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Công chứng viên Văn phòng C3, tỉnh Long An (*nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T9*) chứng nhận. Do đó, giao dịch này đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 BLDS 2005.

Do đó Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1554 giữa bị đơn và bà Võ Thị G là hoàn toàn hợp pháp.

Đối với ý kiến của ông Võ Văn O và bà Võ Thị G khi cho rằng ông Võ Văn B có hành vi gian dối khi chuyển nhượng thêm thửa đất 1554 cho mình, Luật sư cho rằng:

Cùng ngày 15/5/2015, bà G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1530 diện tích 397m², thửa 1554 diện tích 567m² cho ông Võ Văn B và cho bà Võ Thị C thửa đất 1559 diện tích 1.684m² lớn hơn nhiều so với 2 thửa đất chia cho ông Võ Văn B. Như vậy, cùng 1 thời điểm bà G thay mặt gia đình, thực hiện theo sự thống nhất chung của gia đình, ký các thủ tục pháp lý để phân chia di sản của bà K3 cho ông B, bà C (đứng tên đại diện cho ông O). Bà G biết chữ, có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự đầy đủ, hoàn toàn đủ nhận thức thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông B, bà C.

Mặt khác, theo trình bày của ông Đặng Thanh H2, sinh năm 1967 – là người trực tiếp thực hiện thủ tục đi đăng bộ sang tên các thửa đất này, ông H2 đã xác nhận sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, đã đưa lại toàn bộ GCN QSDĐ bản chính cho ông O – người chi trả toàn bộ tiền cho dịch vụ này. Do đó, ngay tại thời điểm bà G ký kết chuyển nhượng, và ông O nhận bản chính các giấy tờ chủ quyền, thì họ đều đã biết về việc ông B được chính thức là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 1554.

Do đó, nguyên đơn và bà Võ Thị G cho rằng việc ký kết chuyển nhượng thửa 1554 cho bị đơn là do bị lừa dối, bị nhầm lẫn là hoàn toàn không phù hợp.

Ngoài ra Tòa sơ thẩm cho rằng khi thực hiện thủ tục thừa kế để bà G đứng tên trên GCN thì bà G chưa nhận đất, từ đó xác định giao dịch không có đối tượng thực hiện nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay từ khi giao kết theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Luật sư cho rằng đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng QSD là diện tích thuộc thửa 1554 loại đất ở thì hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật về đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phát sinh hiệu lực từ thời điểm được đăng ký vào Sổ địa chính theo quy định Khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, bà G đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục và được cấp QSDĐ hợp pháp ngày 05/5/2015 nên được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Đối với căn nhà và vật kiến trúc trên đất: Luật sư cho rằng căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày các bên đương sự thống nhất căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1554 trước đây là nhà của bà Trương Thị K3, ông Võ Văn B có cha là ông Võ Văn Đ3 có sinh sống tại đây một thời gian. Năm 2005, ông O gửi tiền về sửa chữa, cải tạo căn nhà để thờ cúng tổ tiên. Bà Võ Thị C chuyển từ hộ bà Nguyễn Thị N3 thuộc ấp P, xã P về địa chỉ ấp P 1 từ ngày 7/8/2017 (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P trong Công văn số 729/UBND-ĐC ngày 30/11/2023 – bút lục số 372). Do đó, HĐXX cấp sơ thẩm nhận định việc bà G chuyển quyền sử dụng đất ông B rằng phải có ý kiến của gia đình, con cháu ông O sinh sống trên đất là không phù hợp bởi vì căn nhà này được chuyển giao hợp pháp qua cho ông Võ Văn B (cháu nội bà K3) trước khi bà Võ Thị C chuyển đến.

Ngoài căn cứ như trên, Luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ của bị đơn còn cho rằng, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông B với Ngân hàng V2 nhưng không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng mặc dù ngân hàng không có yêu cầu độc lập theo quy định Khoản 4, Điều 68 Bộ luật TTDS năm 2015. Do đó Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất tranh chấp thửa 1554 tờ bản đồ số 3 trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị K3. Ngoài thửa đất nêu trên bà K3 còn có quyền sử dụng đất là thửa 1530. Khi còn sống bà K3 có hứa cho ông Võ Văn B (gồm đất Lúa và đất thổ cư, thửa đất lúa đã chuyển cho ông Võ Văn B đã ra Sổ hồng riêng còn phần đất thổ cư 3 xào thì còn nằm chung trong Quyền sử dụng đất do bà Trương Thị K3 đứng tên). Năm 2010 bà Trương Thị K3 mất, năm 2015 gia đình bà K3 có làm hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên. Gia đình đã thống nhất với nhau là nhờ bà Võ Thị G đứng tên dùm cho ông Võ Văn O. Sau khi làm xong hồ sơ thừa kế thì bà Võ Thị G sẽ chuyển cho Võ Văn O đứng tên quản lý và định đoạt, nhưng lúc đó Võ Văn O đã có Quốc tịch M2 nên không đứng tên được và ông O yêu cầu bà G chuyển cho cháu ruột là Võ Thị C và là con gái ruột của Võ Văn O toàn bộ khu gò gồm đất và N5 mà gia đình ông O đang sinh sống, ở đây từ trước năm 1975 đến nay. Khi xưa chỉ là căn nhà ngói nhỏ, đến năm 1995 khi ông O đi Mỹ đã để lại căn nhà trên cho Võ Thị C quản lý sử dụng, căn nhà hiện tại trên thửa đất của ông O xây dựng mới vào năm 2005.

Nguyên nhân của việc ông Võ Văn B đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 1554 tờ bản đồ số 3 là sau khi đã ra sổ do bà Võ Thị G đứng tên, thì ông Võ Văn B đã yêu cầu Võ Thị G ra ký chuyển cho ông Võ Văn B là 3 xào đất trên bờ kênh. Nhưng khi ký giấy chuyển quyền quyền sử dụng đất số 1530, tờ bản đồ số 3, diện tích 397m² cho ông B thì bà Võ Thị G không phát hiện việc mình đã ký chuyển nhượng QSDĐ thêm một thửa đất 1554 tờ bản đồ số 3 diện tích là 567m² hiện nay là 589,8m² mà không hề biết mình bị lừa dối đã ký luôn phần đất của ông Võ Văn O cùng gia đình ông đang quản lý sử dụng cho ông Võ Văn B. Do đó, Luật sư cho rằng Tòa sơ thẩm xét xử là hoàn toàn đúng với thực tế và quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy thửa 1554 có căn nhà do ông O gửi tiền về xây lại và dùng làm nhà thờ cúng, khi bà G đứng tên thì gia đình bà C đang sinh sống trên đất cho đến nay, khi lập văn bản thỏa thuận ngày 15/4/2015 giao quyền sử dụng đất cho bà G toàn quyền định đoạt cũng như khi bà G tặng cho ông B thì các bên không bàn giao thửa 1554 và ông B cũng không sử dụng đất thửa đất này. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông B đối với thửa 1554 bị vô hiệu ngay từ khi giao kết do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, Tòa sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn O và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm không tuyên buộc ông Võ Văn B phải chịu án phí là thiếu sót, chưa đảm bảo theo quy định pháp luật.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn B; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về phần án phí, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Võ Văn B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Ông Võ Văn O (On Van V) khởi kiện ông Võ Văn B với yêu cầu đề nghị tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông Võ Văn B có yêu cầu phản tố buộc ông Võ Văn O (On Van V) trả lại thửa đất trên. Do đó căn cứ khoản 5, 9, 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Bà Trương Thị K3 là chủ sử dụng 03 thửa đất gồm 1530, 1554, 1559 thuộc tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 591329 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/4/1997 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Tại Văn bản thoả thuận phân chia di sản được Văn phòng C3 chứng nhận số 5686, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2015 các đồng thừa kế của bà K3 thống nhất để lại cho bà Võ Thị G toàn bộ các thửa đất trên. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 137890 ngày 05/5/2015 cho bà G đứng tên đối với thửa đất số 1530 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 137891 ngày 05/5/2015 đối với thửa đất số 1554.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận số 7311, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 thể hiện bà Võ Thị G chuyển nhượng cho ông Võ Văn B thửa đất số 1530, 1554 nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số CA 197769 ngày 19/5/2015 cho ông Võ Văn B đứng tên đối với thửa đất số 1554.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 223-2023 do Công ty TNHH Đ4 đo vẽ ngày 26/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/9/2023 thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 1554, tờ bản đồ số 03, diện tích 589,8m².

Theo Chứng thư thẩm định giá số 465/10/10/2023/TĐG LA-BDS ngày 10/10/2023 của Công ty cổ phần T12 thì phần đất tranh chấp nêu trên có giá 2.419.539.000 đồng.

[2.1.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định bà Trương Thị K3 là chủ sử dụng các thửa đất 1530, 1554 và 1559. Khi bà K3 còn sống có ý nguyện để lại toàn bộ khu gò là nhà thờ tổ tiên (thuộc thửa 1554) cho ông Võ Văn O quản lý, định đoạt, chăm nom và thờ cúng ông bà tổ tiên. Còn phần đất 3 xào trên bờ Kênh thuộc thửa 1530 cho ông Võ Văn B. Nhưng do ông Võ Văn O là người có quốc tịch Mỹ nên theo quy định không được cấp quyền sử dụng đất. Vì thế sau khi bà K3 mất, ngày 15/4/2015 các đồng thừa kế của bà K3 đã bàn bạc để bà G đứng tên giữ, sau đó sang lại cho con gái ông O là Võ Thị C và ông Võ Văn B.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận ngày

15/5/2015 thực chất là hợp đồng tặng cho, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời khi thực hiện thủ tục thừa kế thì bà G chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải là người quản lý, sử dụng đất. Do đó, bà G không có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, giao kết hợp đồng không đúng ý chí của người được thụ hưởng tài sản. Trên thửa đất 1554 còn có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà và công trình kiến trúc khác không thuộc quyền sở hữu của bà G, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 chỉ xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không bao gồm tài sản khác nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 bị vô hiệu ngay từ khi giao kết theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, ông B và bà B1 cũng thừa nhận trước khi bà G đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như trước khi bà G xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để chuyển quyền thửa đất 1554 cho ông B thì trên đất có nhà và có gia đình, con cháu ông O đang sinh sống trên đất. Vì vậy việc bà G định đoạt cả căn nhà và vật kiến trúc khác khi không có ý kiến của họ là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích của những người ở trên đất.

[2.1.3] Do đó bà G cho rằng ông Võ Văn B có hành vi gian dối và bà có sự nhầm lẫn khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/5/2015 là có căn cứ, phù hợp với B6 biên bản hoà giải ngày 09/01/2009 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C ông Võ Văn B trình bày "*Tôi được bà nội tôi là Trương Thị K3 trước đây có cho một phần đất lúa và đất thổ gia đình tôi đang sử dụng. Phần đất lúa gia đình tôi đã được cấp CN QSDĐ, còn phần đất thổ tôi chưa được cấp giấy CN QSDĐ và hiện đang nằm trong giấy CN QSDĐ của bà nội tôi chưa tách ra. Nay tôi có nguyện vọng xin được tách phần đất thổ thửa 1530, tờ bản đồ 03, diện tích 384m² đất thổ trong giấy CN QSDĐ của bà nội tôi Trương Thị K3...*".

Mặt khác, trên thực tế gia đình ông Võ Văn B đã sử dụng thửa đất số 1530 từ trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận số 7311; còn thửa đất số 1554 là do gia đình ông Võ Văn O quản lý, sử dụng. Đồng thời, từ khi ông Võ Văn B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với GCN QSDĐ số CA 197769 nêu trên cho đến nay thì phần đất thuộc thửa 1554 cũng không được chuyển giao cho ông B mà vẫn do gia đình ông Võ Văn O và Võ Thị C quản lý, sử dụng.

Do đó Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận số 7311, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 là có căn cứ.

[3] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 đối với thửa đất số 1554 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh L2 – Phòng G2 với ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị B1.

Như nhận định nêu trên, ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị B1 không phải chủ sử dụng thực tế và hợp pháp đối với thửa 1554 nên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đồng thời khi tiến hành các thủ tục để thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng đã không tiến hành xác minh về tình trạng tài sản, không có ý kiến của những người ở trên đất

là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của những người ở trên đất. Trên cơ sở đó, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cho đăng ký thế chấp ngày 13/11/2019 tại Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số CA 197769 cũng vô hiệu. Vì vậy, Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 và một phần các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 đối với thửa đất số 1554 nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Các Hợp đồng nêu trên vô hiệu sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Tuy nhiên, tại văn bản số 472/LAN-QLN ngày 14/11/2023 gửi Tòa án, Ngân hàng TMCP N4 không có yêu cầu độc lập, nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Tranh chấp nếu có phát sinh sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B là đúng pháp luật. Tuy nhiên tại Đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự ngày 30/11/2023, ông Võ Văn O đồng ý tặng cho toàn bộ phần đất tranh chấp thửa 1554 nêu trên cho bà Võ Thị C và bà G cũng đồng ý chuyển phần đất tranh chấp cho bà C, nên Tòa sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Văn B kháng cáo nhưng không có chứng cứ tài liệu gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Đối với kháng nghị về phần án phí, Hội đồng xét xử xét thấy:

Kháng nghị cho rằng, Tòa sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn O, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn B và tuyên buộc ông B phải chịu án phí 300.000đ do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là có căn cứ. Tuy nhiên đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G được chấp nhận, nhưng bản án không tuyên buộc ông Võ Văn B phải chịu án phí là thiếu sót, chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xét thấy căn cứ khoản 1; điểm a khoản 2; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng nghị về phần án phí và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về phần này.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Võ Văn B phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn B;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5, 17, 100, 166, 170, 186, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 295, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O (On Van V).

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị G.

[3] Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận số 7311, quyển số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 giữa bà Võ Thị G với ông Võ Văn B đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 223-2023 do Công ty TNHH Đ4 đo vẽ ngày 26/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/9/2023.

[4] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số CA 197769 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn B đứng tên đối với thửa đất số 1554.

[5] Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0135/CG/TC19 ngày 13/11/2019 bị vô hiệu đối với thửa đất số 1554.

[6] Công nhận cho bà Võ Thị C có toàn quyền theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

[7] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B về việc đòi nguyên đơn giao trả thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

[8] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn B phải chịu 30.900.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Võ Văn O (On Van V) đã tạm ứng trước.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

[9] Về án phí:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Văn B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông B đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0003472 ngày 19/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[9.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Võ Văn B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông B đã nộp theo biên lai thu số 0000129 ngày 29/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (1);
- NLQ (16);
- Lưu: VP (6). HS (2). T31b (BA-36)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long