

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT

Ngày: 10-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố  
văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các Thẩm phán:*

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 06 và ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 511/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 552/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1992 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1993 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bàu S, xã Đức Lập H2, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông H:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Rừng D, xã Mỹ Hạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2021)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: A3 (tầng 14) chung cư Phúc Y, đường Phan Huy I, Phường 15, Quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện cư trú: Số 10.11 Khu dân cư Lan P, phường Tam B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng công chứng Trần Hữu T.

Địa chỉ trụ sở: Ấp Chánh, xã Đức Lập H2, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trần Hữu T – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L.

Địa chỉ trụ sở: Số 79 ấp 1, xã Đức H Đông, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Văn L – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 322/2/14 Lạc Long Q, Phường 8, Quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: Số 5, đường Nguyễn Công T, Phường 19, Quận Bình T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện cư trú: Số 104/80/48 đường HT 45, Phường Hiệp T3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị H5, sinh năm 1981 (có mặt).

6. Ông Lê Mộng L, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 4/219A, ấp Nhị Tân A, xã Tân Thới N, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/6/2021, ngày 06/6/2022 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày như sau:*

Ngày 26/11/2020, bà V, ông H có vay của Ông Đ 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, hai bên không làm giấy tờ vay. Ông Đ yêu cầu vợ chồng bà V, ông H ra Văn phòng Công chứng Trần Hữu T ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đ đã giao cho bà V, ông H 200.000.000

đồng tại Phòng Công chứng (thực tế Ông Đ chỉ đưa cho bà V, ông H 194.000.000 đồng, trừ 6.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên), việc giao tiền có mặt bà V, ông H, Ông Đ và ông Bảy E; đồng thời giao cho Ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ ngày vay đến nay bà V, ông H đã trả cho Ông Đ 3 tháng tiền lãi là 18.000.000 đồng (tiền lãi tháng đầu tiên Ông Đ đã trừ trực tiếp vào số tiền gốc 200.000.000 đồng), chưa trả tiền gốc; tiền lãi tháng 2, 3 trả bằng hình thức chuyển khoản cho Ông Đ (6222205344731 Nguyễn Văn Đ, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn). bà V, ông H không yêu cầu tiền lãi 18.000.000 đồng đã trả cho Ông Đ. Đến tháng 3/2021, vợ chồng bà V, ông H yêu cầu Ông Đ thanh lý hợp đồng. Ông Đ hẹn nhiều lần nhưng không đến nên bà V, ông H khởi kiện.

Nguồn gốc thửa 1741, tờ bản đồ số 3, diện tích 178m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Nguyễn Thị Bích V ngày 25/8/2017 là do mẹ bà V cho bà V. Trên đất có cây ổi, cây kiếng và chuồng gà cột bê tông đúc sẵn, mái bằng tấm bạt, vách bằng lá dừa. Hiện tại, bà V, ông H đang quản lý sử dụng; không cho thuê; không thế chấp, chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức.

Nay, bà V, ông H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận. Đồng thời, bà V, ông H sẽ trả cho Ông Đ 200.000.000 đồng; không yêu cầu số tiền lãi 18.000.000 đồng đã trả cho Ông Đ; vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất do ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 đứng tên ngày 31/3/2021.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày như sau:*

Năm 2020, Ông Đ và ông H, bà V có thỏa thuận mua bán theo hợp đồng ủy quyền, thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 3, diện tích 178m<sup>2</sup>, đất tại xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức H, tỉnh Long An, giá mua là 200.000.000 đồng. Ông Đ đã giao 200.000.000 đồng cho ông H, bà V tại phòng công chứng; việc giao tiền có mặt Ông Đ, ông H, bà V và ông giới thiệu nhưng không nhớ họ tên, việc giao tiền không làm giấy tờ riêng, chỉ ký hợp đồng ủy quyền. ông H, bà V đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đ.

Sau đó, Ông Đ bán đất cho bà Nguyễn Thị Xuân M, với giá khoảng 250.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng bằng hợp đồng ủy quyền. Ông Đ đã giao đất cho bà M, đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà V cho bà M. bà M giao đủ số tiền cho Ông Đ.

Ông Đ có sử dụng hai tài khoản ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và Sacombank chi nhánh Thủ Đức, không nhớ số tài khoản.

ông H, bà V yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận; Đồng thời bà V, ông H sẽ trả cho Ông Đ 200.000.000 đồng thì Ông Đ không đồng ý. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà V thì Ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (không yêu cầu ông H, bà V trả lại tiền). ông H, bà V tự liên hệ với người đứng tên đất để mua lại đất vì ông H, bà V đã bán đất này cho Ông Đ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày như sau:*

bà V, ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 với ông Nguyễn Văn Đ ký ngày 26/11/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 4064, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD; vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất do ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 đứng tên ngày 31/3/2021. bà M không đồng ý vì bà M nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp. bà M mua đất của Ông Đ bằng hợp đồng ủy quyền, với giá 600.000.000 đồng. bà M đã giao 600.000.000 đồng cho Ông Đ tại phòng công chứng Nguyễn Văn L. Việc giao tiền có Ông Đ, bà M, ông Lê Văn T6, ông Lưu Văn X chứng kiến. Ngày 09/3/2021, tại Phòng Công chứng Nguyễn Văn L, bà M chuyển nhượng đất cho ông H, bà H6 với số tiền 700.000.000 đồng. ông H, bà H6 đã giao 700.000.000 đồng cho bà M. bà M đã giao đất cho ông H, bà H6. ông H, bà H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

bà M yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 trình bày như sau:*

bà V, ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 với ông Nguyễn Văn Đ ký ngày 26/11/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 4064, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD; vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất do ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 đứng tên ngày 31/3/2021. ông H, bà M không đồng ý vì ông H, bà M nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp và Sở Tài nguyên và môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông H, bà M đã sử dụng đất từ ngày 09/3/2021 cho đến nay. Ngày 09/3/2021, tại Phòng Công chứng Nguyễn Văn L, bà M chuyển nhượng đất cho ông H, bà H6 với số tiền 700.000.000 đồng. ông H, bà H6 đã giao 700.000.000 đồng cho bà M. bà M đã giao đất cho ông H, bà H6. ông H, bà H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

bà H6, ông H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H6, ông H yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Mộng L trình bày như sau:*

ông L và bà Trần Thị H5 là vợ chồng, hôn nhân vẫn còn tồn tại. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng thửa 1741 là của riêng bà H6. ông L không có yêu cầu trong vụ án, do bận công việc nên ông L xin vắng mặt tại Tòa án các cấp.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Hữu T trình bày như sau:*

Ngày 26/11/2020, Văn phòng Công chứng Trần Hữu T có công chứng hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Đ, đối với thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức H, tỉnh Long An. Việc công chứng đúng quy định pháp luật, do bận việc nên xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Nguyễn Văn L trình bày như sau:*

Ngày 26/02/2021, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L có công chứng hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M, đối với thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức H, tỉnh Long An. Căn cứ hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Đ nên việc công chứng là đúng quy định pháp luật. Đến ngày 09/3/2021, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5, việc công chứng là đúng quy định pháp luật, do bận việc nên xin vắng mặt.

*Người làm chứng ông Lê Văn T6 trình bày như sau:*

Ngày 26/02/2021, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, tuy nhiên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền. Ông T6 chứng kiến giao dịch giữa bà M và Ông Đ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L và bà M giao cho Ông Đ số tiền 600.000.000 đồng.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 và **Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 98/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 30 tháng 9 năm 2022** của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận;

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

Buộc Ông Đ trả lại cho bà M 600.000.000 đồng.

Buộc bà M trả lại cho bà H6, ông H 700.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Ông Đ phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 24.000.000 đồng, để hoàn trả cho bà V, ông H.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Buộc Ông Đ phải chịu 900.000 đồng và 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà V, ông H không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà V, ông H 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0007896 ngày 07/4/2021, biên lai số 0007677 ngày 07/6/2021, biên lai số 0006788, 0006787, 0006786 cùng ngày 07/6/2022; bà M phải chịu án phí 300.000 đồng và 32.000.000 đồng án phí, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011657 ngày 24/8/2022, bà M còn phải nộp tiếp 32.000.000 đồng; ông H, bà H6, mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011658, 0011659, cùng ngày 24/8/2022, ông H, bà H6 đã nộp đủ; tất cả sung ngân sách nhà nước.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 29/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông H, bà H6 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bồi thường thiệt hại và yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 trình bày nội dung kháng cáo: ông H, bà H6 nhận chuyển nhượng thửa đất 1741 của bà M. Phần đất này có nguồn gốc bà M nhận chuyển nhượng của người khác, bà M có cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền, nội dung ủy quyền cho bà M được chuyển nhượng đất nên ông H, bà H6 mới nhận chuyển nhượng phần đất này. Ngày 09/3/2021, ông H và bà H6 đã thanh toán cho bà M đủ số tiền 700.000.000 đồng. ông H, bà H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Giữa ông H, bà H6 và bà M không có lập biên bản giao nhận đất nhưng khi nhận chuyển nhượng thì bà M có dẫn ông H, bà H6 đến xem đất, hiện trạng trên đất lúc đó là đất trống. Do nhận chuyển nhượng trọn thửa nên không đo đạc thực tế. Đến khi ông H, bà H6 xây móng làm ranh đất thì bà V, ông H ngăn cản cho rằng đất của ông bà thế chấp vay tiền của Ông Đ. Từ đó, bà V ngăn cản không cho ông H, bà H6 sử dụng đất. bà V là người địa phương nên có để khung sắt trên đất để chứng minh đang sử dụng đất. Trong khi đó, ông H, bà H6 sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể quản lý, sử dụng đất. ông H, bà H6 là người thứ ba ngay tình theo quy định Điều 133 Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bồi thường thiệt hại cho ông H, ông H6 tiền trượt giá theo kết quả thẩm định giá tại cấp phúc thẩm. Hiện ông H, bà H6 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày: Bà nhận chuyển nhượng trọn thửa 1741, Ông Đ có cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền, bà kiểm tra đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông Đ được ủy quyền chuyển nhượng nên bà đồng ý mua với giá 600.000.000 đồng. Bà mua đất đầu tư để bán lại nên để thuận tiện trong việc mua bán, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền từ bên bán là Ông Đ sang cho bà. Bà đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2021. Giữa bà và Ông Đ không có lập biên bản giao nhận đất nhưng khi nhận chuyển nhượng thì Ông Đ có dẫn bà đến xem đất, hiện trạng trên đất lúc đó là đất trống, không công trình, vật kiến trúc. Do Ông Đ không có lập biên bản giao đất cho bà nên bà cũng không lập biên bản giao đất cho ông H, bà H6. Bà nhận chuyển nhượng từ Ông Đ trọn thửa, khi chuyển nhượng lại cho ông H, bà H6 cũng trọn thửa nên không đo đạc thực tế. Đến khi bà H6 đến xây móng làm ranh đất



thì bà V, ông H tranh cãi thì bà mới biết thông tin bà V vay tiền của Ông Đ bằng hình thức ký ủy quyền tài sản. Nay việc chuyển nhượng không thực hiện được thì bà đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà đồng ý trả lại cho ông H, bà H6 số tiền đã nhận 700.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Qua người khác giới thiệu ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà V, ông H thửa đất 1741, với giá 200.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông H, bà V nhưng không lập biên bản giao nhận, việc mua bán thanh toán một lần khi công chứng hợp đồng. Do ông mua đất đầu tư nên không lập hợp đồng chuyển nhượng, mà lập hợp đồng ủy quyền thay việc chuyển nhượng để ông được chuyển nhượng thửa đất này. Đến ngày 26/02/2021, ông chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà M với giá 600.000.000 đồng, giữa ông và bà M không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ông tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà M thay cho hợp đồng chuyển nhượng. Do chuyển nhượng trọn thửa nên không lập biên bản bàn giao đất, không đo đạc thực tế. Ông đã nhận đủ tiền của bà M ngay khi ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà M thì ông có liên lạc với vợ chồng ông H, bà V để thông báo việc thực hiện xong công việc ủy quyền nhưng không liên lạc được cho đến khi tranh chấp xảy ra. Ông có nhận số tiền 12.000.000 đồng ông H, bà V chuyển vào tài khoản của ông nhưng đây không phải là tiền lãi của số tiền vay 200.000.000 đồng. Số tiền này là tiền gốc của khoản nợ khác do ông H và bà V vay của ông 20.000.000 đồng, thời điểm vay sau khi bán đất cho ông, việc vay nợ này hai bên không lập giấy tờ gì. Trong 20.000.000 đồng tiền vay, ông H, bà V mới chỉ trả cho ông 12.000.000 đồng, khi vay không lãi suất, số tiền còn lại 8.000.000 đồng ông H và bà V chưa trả, nay ông cũng không yêu cầu trả số tiền này. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V do ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Do cần tiền nên ông H, bà V có vay của Ông Đ 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo khoản nợ vay, vợ chồng ông đã ký giấy ủy quyền thửa đất cho 1741 cho Ông Đ, vợ chồng ông H trả lãi chuyển vào tài khoản của Ông Đ số tài khoản do Ông Đ cung cấp. ông H, bà V chỉ vay của Ông Đ duy nhất một lần với số tiền 200.000.000 đồng, Ông Đ thừa nhận có nhận số tiền này.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: 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. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: ông H, bà V cho rằng ông H, bà V vay của Ông Đ 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và ông H, bà V và Ông Đ đã lập hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 đối với thửa 1741. Ông Đ không thừa nhận cho vay và cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất giá 200.000.000 đồng, các bên không lập biên nhận tiền chuyển nhượng và không lập biên bản giao nhận đất. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 27/02/2023 thể hiện giá đất tại thời điểm tháng 11/2020 là 718.764.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng bà V, ông H cung cấp thông tin chuyển vào tài khoản của Ông Đ 12.000.000 đồng tiền lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Đ thừa nhận có nhận 12.000.000 đồng nhưng cho rằng đây là tiền mà ông H, bà V trả tiền gốc của

số tiền vay 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H, bà V không thừa nhận có vay Ông Đ 20.000.000 đồng và Ông Đ không chứng cứ chứng minh là ông H và bà V có vay 20.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở để xác định hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 26/02/2021, giữa bà M và Ông Đ có ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M, Ông Đ xác định giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ngày 09/3/2021, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà H6 với giá 700.000.000 đồng, các bên thừa nhận giao đủ tiền. Tuy nhiên, do giao dịch giữa vợ chồng bà V, ông H và Ông Đ bị vô hiệu. Đồng thời, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 tại khoản 1 Điều 4 nêu Ông Đ có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho ông H, bà V về việc thực hiện công việc đó. Tuy nhiên, đến ngày 26/02/2021, Ông Đ chuyển nhượng đất cho bà M bằng hợp đồng ủy quyền nhưng Ông Đ không thông báo cho ông H, bà V là vi phạm cam kết trong hợp đồng ủy quyền. ông H và bà H6 xác lập giao dịch với bà M, trong khi bà M chưa được đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không được xem là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đ với bà M và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông H, bà H6 cũng bị vô hiệu.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu, Ông Đ không yêu cầu nên không xem xét. bà M xác định nhận chuyển nhượng giá 600.000.000 đồng; ông H, bà H6 nhận chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 27/02/2023 thể hiện giá đất tại thời điểm tháng 02/2023 là 1.199.364.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau số tiền đã nhận và bồi thiệt hại xảy ra do các bên đều có lỗi.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Văn H đại diện cho ông H, bà V, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 có mặt; các đương sự còn lại gồm Văn phòng công chứng Trần Hữu T, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, ông Lê Mộng L vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 được lập

giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 với ông Nguyễn Văn Đ; vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 đứng tên ngày 31/3/2021 vì cho rằng ông H, bà V chỉ vay tiền của Ông Đ và ký ủy quyền tài sản nhằm đảm bảo nợ vay.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Sau khi xét xử sơ thẩm ông H, bà H6 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông H, bà H6 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời yêu cầu định lại tài sản tranh chấp. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của ông H và bà H6 cũng như những nội dung có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[4] Những nội dung đương sự thống nhất: Các đương sự thống nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 145-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 05/4/2022 thể hiện thửa đất số 1741, loại đất ONT, tọa lạc tại xã Hòa Mỹ Hạnh N, huyện Đức H, tỉnh Long An diện tích 178m<sup>2</sup>.

Thống nhất theo Chứng thư thẩm định giá số: 137.2023.TV.HS ngày 27/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín đã thẩm định giá tài sản tranh chấp có giá như sau: Thửa đất số 1741, loại đất ONT diện tích 178m<sup>2</sup> giá đất tại thời điểm tháng 11/2020 có giá là 718.764.000 đồng. Giá đất tại thời điểm tháng 2/2023 có giá 1.199.364.000 đồng; tài sản trên đất chuồng gà có giá 512.243 đồng.

Thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2022 thể hiện chuồng gà của ông H, và Vân; toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất do ông H, bà V đang trực tiếp quản lý. Do các đương sự thống nhất diện tích, vị trí đất, tài sản trên đất theo kết quả định giá nêu trên, không yêu cầu đo đạc, định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5, thấy rằng:

[5.1] Về hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T công chứng đối với thửa 1741, tờ bản đồ số 3, diện tích 178m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, thấy rằng:

ông H, bà V cho rằng ông H, bà V vay của Ông Đ 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng; để đảm bảo cho khoản vay này thì ông H, bà V và Ông Đ đã lập hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 đối với thửa 1741, tờ bản đồ số 3, diện tích 178m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Nguyễn Thị Bích V. Ông Đ xác định đây không phải là hợp đồng vay và cho rằng thực tế ông nhận chuyển nhượng đất với giá 200.000.000 đồng, các bên không lập biên nhận giao nhận tiền chuyển nhượng và không lập biên bản giao nhận đất.

Tại chứng thư thẩm định giá ngày 27/02/2023 thể hiện giá đất tại thời điểm tháng 11/2020 là 718.764.000 đồng nên giá chuyển nhượng Ông Đ đưa ra là không phù hợp với giá thực tế tại địa phương. Đồng thời, vợ chồng bà V, ông H cung cấp thông tin chuyển vào tài khoản do Ông Đ cung cấp số 6222205344731 do Ông Đ là chủ tài khoản với số tiền 12.000.000 đồng tiền lãi theo Công văn số 1252/NHNo5-KTNB ngày 30/8/2022 của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Đ thừa nhận có nhận 12.000.000 đồng như ông H, bà V trình bày nhưng cho rằng đây là tiền mà ông H, bà V trả tiền gốc của số tiền vay 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H, bà V không thừa nhận có vay Ông Đ 20.000.000 đồng và Ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh rằng ông H và bà V có vay 20.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở để xác định hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Về hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 4064 ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 và Nguyễn Văn Đ. Ngày 26/02/2021, Ông Đ, chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 1741. Ông Đ và bà M xác định Ông Đ và bà M đều là người mua đất đầu tư để bán lại kiếm lời. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng đã thực hiện xong. Tuy nhiên, Ông Đ và bà M không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định để bà M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền nhằm tránh nghĩa vụ nộp thuế thu nhập và thuế chuyển quyền là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Mặt khác, pháp luật cũng không quy định hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ủy quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền có nêu: *“Ông Đ có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho ông H, bà V về việc thực hiện công việc đó”*. Tuy nhiên, đến ngày 26/02/2021, Ông Đ chuyển nhượng đất cho bà M bằng hợp đồng ủy quyền nhưng Ông Đ không thông báo cho ông H, bà V là vi phạm cam kết trong hợp đồng ủy quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa Ông Đ và bà M là có căn cứ.

[5.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng

công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD, thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền 1464 ngày 26/02/2021 thì ngày 09/3/2021 bà M chuyển nhượng thửa đất số 1741 cho ông H, bà H6 với giá 700.000.000 đồng. Do bà M vẫn được xác định là người đại diện cho bà V, ông H (thông qua hợp đồng ủy quyền lại giữa Ông Đ với bà M) và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H6. Như vậy, trường hợp này thì thực tế vẫn là bà V, ông H (thông qua người đại diện là bà M) giao dịch với ông H, bà H6 nên chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng thứ hai. Do đó, ông H, bà H6 không phải là người thứ ba trong giao dịch chuyển nhượng để xem xét có ngay tình hay không theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông Đ, bà M, ông H, bà H6 xác định các bên không lập biên bản giao nhận đất. Các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh Ông Đ đã giao đất cho bà M, bà M đã giao đất cho ông H, bà H6. Trong khi đó, ông H, bà H6 xác định ông bà chưa nhận được đất và hiện nay ông bà không quản lý đất, không có tài sản của ông, bà trên đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2023, thể hiện thửa đất này hiện ông H, bà V đang quản lý và trên đất có tài sản của ông H, bà V. Như vậy, ông H, bà H6 chưa nhận được đất trên thực tế. Mặt khác, do hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đ với bà M bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông H do bà M đại diện với ông H, bà H6 cũng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông H do bà M đại diện với ông H, bà H6 là có căn cứ.

[6] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 137.2023.TV.HS ngày 27/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín đã thẩm định giá tài sản tranh chấp có giá như sau: Thửa đất số 1741, loại đất ONT diện tích 178m<sup>2</sup> giá đất tại thời điểm tháng 11/2020 có giá là 718.764.000 đồng. Giá đất tại thời điểm tháng 02/2023 có giá 1.199.364.000 đồng. Tài sản trên đất chuồng gà có giá 512.243 đồng.

Các đương sự chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất. Các đương sự thống nhất với kết quả định giá nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại thời điểm xét xử là 1.199.364.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6.1] Về hậu quả hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đ và ông H, bà V vô hiệu, thấy rằng:

Trong vụ án này, Tòa án xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà V, ông H và Ông Đ là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. bà V, ông H xác định không tranh chấp hợp đồng vay tài sản trong vụ án này. Ông Đ xác định không yêu cầu ông H, bà V trả lại 200.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Sau này, các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[6.2] Về hậu quả hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đ và bà M bị vô hiệu, thấy rằng:

Theo hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đ và bà M thì bà M được xác định là người được ủy quyền lại (thông qua giao dịch ủy quyền đầu tiên giữa bà V, ông H với Ông Đ). bà M có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, bà M không kháng cáo. Tuy trong vụ án này bà M không có kháng cáo nhưng do nội dung kháng cáo của ông H, bà H6 về giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu có liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện cũng như quyền lợi của bà M nên để đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu giữa Ông Đ và bà M.

Ông Đ và bà M thống nhất số tiền chuyển nhượng Ông Đ đã nhận của bà M là 600.000.000 đồng. Thiệt hại do chênh lệch do trượt giá theo chứng thư thẩm định 1.199.364.000 đồng – 600.000.000 đồng = 599.364.000 đồng. Do quá trình ký kết giao dịch các bên không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên xác định mỗi bên phải chịu là  $\frac{1}{2}$  thiệt hại. Như vậy, Ông Đ phải bồi thường số tiền 599.364.000 đồng : 2 = 299.682.000 đồng cho bà M. Ông Đ xác nhận cá nhân ông nhận tiền của bà M, bà M yêu cầu cá nhân Ông Đ có nghĩa vụ nên buộc Ông Đ thanh toán và bồi thường cho bà M tổng số tiền 899.682.000 đồng (số tiền đã nhận 600.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại 299.682.000 đồng).

[6.3] Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà V, ông H7 (do bà M là người đại diện) với ông H, bà H6, thấy rằng:

ông H, bà H6 có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do quá trình ký kết giao dịch ông H, bà H6 biết nguồn gốc đất của bà M nhận chuyển nhượng của người khác là thông qua hợp đồng ủy quyền, bà M chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông H, bà H6 thừa nhận có biết bà M chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất hiện do bà V đứng tên (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M xuất trình kèm theo hợp đồng ủy quyền) nhưng cũng không liên hệ với chủ sử dụng đất để nắm thông tin về quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà M ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi ký hợp đồng ủy quyền lại đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H6 thì bà M cũng không liên lạc với bà V, ông H hoặc Ông Đ để thông báo về công việc được ủy quyền (theo thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền).

Như vậy, cả ông H, bà H6 và bà M đều có lỗi dẫn đến thiệt hại xảy ra. Do đó, Hội đồng xét xử xác định mỗi bên phải chịu là  $\frac{1}{2}$  thiệt hại. Số tiền chuyển nhượng bà M đã nhận của ông H, bà H6 là 700.000.000 đồng. Thiệt hại do chênh lệch do trượt giá theo chứng thư thẩm định 1.199.364.000 đồng – 700.000.000 đồng = 499.364.000 đồng. bà M phải bồi thường số tiền 499.364.000 đồng : 2 = 249.682.000 đồng cho ông H, bà H6. ông H, bà H6 và bà M xác nhận cá nhân bà M nhận tiền của ông H, bà H6 nên buộc bà M có nghĩa vụ thanh toán và bồi thường cho ông H, bà H6 tổng số tiền 949.682.000 đồng (số tiền đã nhận 700.000.000 đồng + bồi thường thiệt hại 249.682.000 đồng).

[7] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 151495 và 151496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 ngày 31/3/2021, thấy rằng:

Trong vụ án này, quyền sử dụng được xác định là của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V và ông Nguyễn Ngọc H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 151495 và 151496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 ngày 31/3/2021 thuộc trường hợp cấp thông qua giao dịch đã được xác định bị vô hiệu. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần 2, Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, thì theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà H6 và không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Trong trường hợp này, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường cần căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[8] ông H, bà H6 có văn bản yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để thu thập thêm một số chứng cứ nhưng yêu cầu này vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. ông H, bà H6 cũng không xác định được chứng cứ cần phải thu thập nên không chấp nhận đề nghị này của ông H, bà H6.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5, chấp nhận toàn bộ đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[9] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 44.000.000 đồng (ông H, bà V đã nộp tạm ứng 24.000.000 đồng; ông H, bà H6 nộp tạm ứng 20.000.000 đồng).

Buộc Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V chịu 11.000.000 đồng (ông H, bà V đã nộp và chi phí xong).

Buộc ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 liên đới chịu 11.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ chịu 11.000.000 đồng; Ông Đ phải nộp 11.000.000 đồng để hoàn trả cho ông H, bà V.

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân M chịu 11.000.000 đồng; buộc bà M phải nộp 11.000.000 đồng (để hoàn trả cho ông H, bà V 2.000.000 đồng và hoàn trả cho ông H, bà H6 9.000.000 đồng).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[10.1] Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V tự nguyện chịu 900.000 đồng án phí đối với yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng ủy quyền và 01 một đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006786 ngày 07/6/2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006787 ngày 07/6/2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006788 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V 300.000 đồng theo biên lai số 0007677 ngày 07/6/2021; 300.000 đồng theo biên lai số 0007896 ngày 07/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

[10.2] Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí là 38.990.460 đồng trên số tiền phải thanh toán cho bà M.

[10.3] Bà Nguyễn Thị Xuân M phải chịu án phí 40.490.460 đồng trên số tiền thanh toán cho ông H, bà H6. Tuy nhiên, do bà M là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên bà M được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0011657 ngày 24/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

[10.4] Hoàn trả cho ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011658, 0011659, cùng ngày 24/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000027, số 0000028 cùng ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 196/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.



Căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T công chứng.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (do ông Nguyễn Văn Đ đại diện) và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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 theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Xuân M số tiền nhận chuyển nhượng 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 299.682.000 đồng, tổng số tiền 899.682.000 đồng (tám trăm chín mươi chín triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng).

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 số tiền nhận chuyển nhượng 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 249.682.000 đồng, tổng số tiền 949.682.000 đồng (chín trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2020 giữa Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Ngọc H1 với Nguyễn Văn Đ số công chứng 4064, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T chứng nhận; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Xuân M ký ngày 26/02/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1464, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc H1 (có người đại diện là Ông Đ, sau đó Ông Đ ủy quyền cho bà M) với ông Trần Văn H4 và bà Trần Thị H5 ký ngày 09/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 1704, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 44.000.000 đồng (trong đó ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V đã nộp tạm ứng 24.000.000 đồng; ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 đã nộp tạm ứng 20.000.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V chịu 11.000.000 đồng đồng (mười một triệu đồng), ông H, bà V đã nộp và chi phí xong.

Buộc ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 liên đới chịu 11.000.000 đồng đồng (mười một triệu đồng), ông H, bà H6 đã nộp và chi phí xong).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ chịu 11.000.000 đồng; Ông Đ phải nộp 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) để hoàn trả cho ông H, bà V.

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân M chịu 11.000.000 đồng; bà M phải nộp 11.000.000 đồng đồng (mười một triệu đồng) để hoàn trả cho ông H, bà V 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và hoàn trả cho ông H, bà H6 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V tự nguyện chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006786 ngày 07/6/2022; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006787 ngày 07/6/2022; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006788 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bích V gồm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007677 ngày

07/6/2021; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007896 ngày 07/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

5.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 38.990.460 đồng (ba mươi tám triệu chín trăm chín mươi nghìn bốn trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. bà M là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên bà M được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0011657 ngày 24/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

5.4. Hoàn trả cho ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0011658, 0011659, cùng ngày 24/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn H4, bà Trần Thị H5 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000027, số 0000028 cùng ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

8. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Huỳnh Thị Hồng Vân**

