

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 173/2020/DS-PT

Ngày 09-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng vay và  
hợp đồng chuyển nhượng 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:* Ông Trần Văn Quán

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An

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

Ngày 09 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã KT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Lý B1(Pha), sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Số 142 ấp SĐ, xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Hùng M1, sinh năm 1974;  
Địa chỉ cư trú: Số 67 ấp 1, xã TT, thị xã KT, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền chứng thực ngày 17/4/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 2/18A ấp 11 thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An. (Phiếu lý lịch Tư pháp số 1 số 7559/STP-HCTP ngày 20/11/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Thu N1, sinh năm 1969;

2.2. Ông Võ Văn N2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 67 ấp BV, xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1987;  
Địa chỉ: Ấp GD, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 5 năm 2019).

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

3.1. Ông Võ Ngọc T1, sinh năm 1983;

3.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp BC, xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An.

3.3. Ông Võ Hoài A1, sinh năm 1990;

Địa chỉ cư trú: Ấp BV, xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bị đơn ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1;

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và anh Võ Hoài A1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 3 năm 2018 và những lời trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Lý B1 trong quá trình tố tụng:*

Ngày 14 tháng 12 năm 2017, bà Lý B1 có cho bà N1 và ông N2 vay số tiền 650.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, thời hạn vay 01 tháng kể từ khi vay. Khi vay có lập biên bản nhận nợ do bà N1 và ông N2 ký tên. Việc vay không có thế chấp tài sản. Từ khi vay đến nay bà N1 và ông N2 không thực hiện hiện nghĩa vụ trả tiền, mặc dù bà nhiều lần yêu cầu trả. Bà B1 khởi kiện yêu cầu bà N1 và ông N2 liên đới trả số tiền 650.000.000 đồng và yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 14 tháng 12 năm 2017 đến ngày xét xử là ngày 16 tháng 8 năm 2018 là 39.000.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà N1 và ông N2. Tại phiên tòa, bà xin thay đổi mức yêu cầu tính lãi suất từ 1%/tháng thành 0,83%/tháng.

Đến ngày 24 tháng 12 năm 2018, bà tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà N1 và ông N2 liên đới trả số tiền vay theo biên nhận nợ vào ngày 13 tháng 01 năm 2018 là 300.000.000 đồng, (trong tờ biên nhận nợ 617.000.000 đồng nhưng đã trả 317.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 300.000.000 đồng). Yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 13 tháng 01 năm 2018 đến ngày xét xử. Lãi suất tạm tính đến ngày 24 tháng 12 năm 2018 là 10 tháng 11 ngày, số tiền lãi là 31.100.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà N1 và ông N2 liên đới trả nợ gốc là 950.000.000 đồng và tiền lãi

tạm tính là 70.100.000 đồng (39.000.000 đồng + 31.100.000 đồng). Tại phiên tòa bà xin thay đổi yêu cầu, tính mức lãi suất từ 1%/tháng thành 0,83%/tháng.

Tổng nợ gốc và nợ lãi của 02 lần vay là 1.020.100.000 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi triệu một trăm nghìn đồng).

Đối với bà D1 và ông T1, ông bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 4 năm 2018 giữa bà N1, ông N2 và vợ chồng bà D1, vợ chồng bà D1 yêu cầu vợ chồng bà N1 trả số tiền 782.000.000 đồng tại phiên tòa sơ thẩm lần 01 thì bà không có ý kiến gì. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 02, bà D1, ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346 có diện tích 18.112m<sup>2</sup>, bà không đồng ý vì bà đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án cho số tiền bà N1 và ông N2 còn nợ của bà. Vì bà N1 và ông N2 có hành vi tẩu tán tài sản bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D1 và ông T1. Riêng bà D1 và ông T1 yêu cầu trả tiền thuê đất thì bà không có ý kiến gì.

*Bị đơn bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 do ông Nguyễn Văn K1 đại diện hợp pháp trình bày:*

Thừa nhận ngày 14 tháng 12 năm 2017 bà N1 và ông N2 có vay bà B1 số tiền 650.000.000 đồng, vay không thời hạn, lãi suất 5.000đồng/1.000.000 đồng/1ngày, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng. Khi bà N1, ông N2 đáo hạn Ngân hàng xong có trả cho bà B1 số 650.000.000 đồng, việc trả tiền không có biên nhận trả nhưng có bà Phạm Thị Loan (bán vé số), ấp Sồ Đô, xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An biết - bà Loan yêu cầu đưa tiền bà mới đến Tòa làm chứng. Do đó, không đồng ý trả số tiền 650.000.000 đồng và không đồng ý đối với yêu cầu tiền lãi.

Bà N1 và ông N2 xác định ngày 13 tháng 01 năm 2018 có vay bà B1 số tiền 617.000.000 đồng sau đó khoảng 10 ngày đã trả nhưng hiện nay chưa tìm thấy biên nhận. Nếu có sẽ cung cấp cho Tòa án sau, trường hợp không cung cấp được đồng ý giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà N1 và ông N2 do bà B1 yêu cầu, đồng ý giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà D1 và ông T1, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N1 và ông N2 không đồng ý vì thửa đất số 346 có diện tích 18.112m<sup>2</sup> đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án cho bà Ba. Riêng bà D1 và ông T1 đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án đối với các thửa đất số 391, 1105, 1197 tờ bản đồ số 4-5 có diện tích 10.442m<sup>2</sup> mà bà N1, ông N2 đã tặng cho con là A1. Nên yêu cầu hủy Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất số 391, 1105,

1197. Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất là 72.448.000 đồng, ông đại diện ông N2, bà N1 không đồng ý vì đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà N1, ông N2, không có việc bà D1 và ông T1 cho thuê lại.

Tại phiên tòa, ông K1 thừa nhận bà N1 và ông N2 còn nợ bà B1 nhưng là nợ tiền lãi, nợ bao nhiêu không biết. Vì tại tờ giấy cam kết giữa bà N1, ông N2, ông T1 và bà B1 thể hiện bà B1 đồng ý cho bà N1, ông N2 chuyển nhượng đất cho bà D1 để bà D1 đi vay Ngân hàng, nếu vay được thì trả lại cho bà D1 1.000.000.000 đồng, phần còn lại trả cho bà Ba. Điều đó thể hiện còn nợ bà B1 nhưng nợ bao nhiêu không xác định, xác định còn nợ không nhiều như số tiền bà B1 khởi kiện vì các thửa đất trên nếu Ngân hàng cho vay thì cũng vay được 1.200.000.000 đồng (không đến số tiền gồm nợ bà D1 và bà Ba). Điều này chứng minh bà N1 và ông N2 đã trả hết tiền gốc cho bà Ba.

Đối với yêu cầu của bà D1 và ông T1, bà N1 và ông N2 đồng ý trả số tiền tương đương với hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 346 là 782.000.000 đồng (vì bà N1, ông N2 chuyển nhượng cho bà D1, ông T1 05 thửa đất có diện tích là 27.818 m<sup>2</sup> giá thỏa thuận là 1.170.000.000 đồng) và đồng ý yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 29 tháng 3 năm 2018 đến ngày xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 có lời trình bày trong quá trình tranh tụng như sau:* Đối với khoản nợ giữa bà B1 và bà N1, ông N2, ông bà không có ý kiến gì. Đối với thửa đất số 346 có diện tích 18.112m<sup>2</sup>, bà N1 và ông N2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29 tháng 3 năm 2018 nhưng đến nay không sang tên và giao đất do bà B1 đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Thửa đất 346 ông bà đã nộp thuế vì hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa nên tính thuế theo hợp đồng nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ được cấp 04 thửa còn 01 thửa đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 01 ông bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 346, yêu cầu trả lại số tiền 782.000.000 đồng. Sau khi án sơ thẩm bị hủy, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N1 và ông N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346 có diện tích 18.112m<sup>2</sup> và buộc giao đất cho ông, bà. Đồng thời yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng, tạm tính từ ngày 29 tháng 3 năm 2018 đến 29 tháng 7 năm 2019. Vì từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông bà chưa được bà N1 và ông N2 giao đất để canh tác. Nếu không thực hiện việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu bà N1 và ông N2 liên đới trả lại số tiền 782.000.000 đồng và yêu cầu tính mức lãi suất 1%/tháng. Tạm tính từ ngày 29/3/2018 đến ngày 29/7/ 2019 (16 tháng) là 125.120.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà N1 và ông N2 liên đới trả là 907.120.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà N1 và ông N2. Nếu Tòa án tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 346 ông bà đồng ý hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-BPKCTT. Ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà N1 và ông N2 trả tiền thuê đất là 72.448.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hoàng Anh trình bày:* Thửa đất số 346 bà N1 và ông N2 đang canh tác. Riêng các thửa đất số 391, 1105, 1197 bà D1, ông T1 đã yêu cầu Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 12/4/2019 là không đúng vì các thửa đất trên ông đã được ông N2 và bà N1 tặng cho hợp pháp. Hợp đồng tặng cho đã chứng thực vào ngày 29/3/2018, hồ sơ gửi đến Trung tâm hành chính công hện thời gian 01 tháng nhưng sau đó Trung tâm hành chính công đã trả lại hồ sơ. Ông biết việc Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất trên nhưng không khiếu nại. Tuy nhiên, việc Tòa án không giao Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Vì vậy, yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT. Đối các thửa đất 1107, 1106 bà N1, ông N2 đã chuyển nhượng cho bà D1 và ông T1 trên đất có căn nhà anh đang sinh sống, anh xác định không khởi kiện. Nếu các bên không tự thỏa thuận được có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bà D1 và ông T1 bằng 01 vụ án khác.

Ngày 30/3/2018, bà Lê Thị Lý B khởi kiện ông N2 và bà N1 tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ngày 12/4/2018, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Nguyễn Ngọc Trọng khởi kiện ông N2 và bà N1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 đối với vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018 tại thửa số 346 diện tích là 18.112m<sup>2</sup> giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 với vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 số tiền là 782.000.000đ (bảy trăm tám mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi bên phải thi hành án thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT để bảo đảm việc trả nợ của vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1.

Đối với Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT hết hiệu lực khi thi hành án xong thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Mộc Hóa có nghĩa vụ giải tỏa số tiền 200.000.000đ của ông Võ Ngọc T1 nộp vào ngày 12/4/2018, số tài khoản 68610000139736.

Về án phí: Buộc vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần và 35.280.000 đồng (ba mươi lăm triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 17.640.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 00066734 ngày 12/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/7/2018, ông Võ Văn N2 kháng cáo.

Ngày 06/7/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có quyết định kháng nghị bản án số 26 ngày 07/6/2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT đã xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lý B1 đối với vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1.

Xử buộc vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lý B1 số tiền theo biên nhận nợ ngày 14/7/2017 tổng cộng gốc, lãi là 689.000.000đ (sáu trăm tám mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi bên phải thi hành án thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT để bảo đảm việc trả nợ của vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 cho bà Lê Thị Lý B1.

Đối với Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/QĐ-BPBD ngày 03/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân

hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Mộc Hóa có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng của bà Lê Thị Lý B1 nộp vào ngày 04/4/2018, số tài khoản 68610000110519.

Về án phí: Buộc vợ chồng ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 phải chịu 31.560.000.000đ (ba mươi một triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Lý B1 15.341.000đ (mười lăm triệu ba trăm bốn mươi một ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006715 ngày 03/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 24/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có quyết định kháng nghị bản án số 43 ngày 16/8/2018.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 260/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 và Bản án dân sự phúc thẩm số 293/2018/DS-PT ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26 ngày 07/6/2018 và bản án dân sự sơ thẩm số 43 ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT. Giao hồ sơ vụ án về xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Ngày 04/01/2019, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa Lê Thị Lý B1 và ông Võ Văn N2, bà Lê Thị Thu N1 và vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Văn N2, bà Lê Thị Thu N1.

Ngày 10/7/2019, Tòa án nhân dân thị xã KT ra quyết định nhập vụ án.

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được cũng không cung cấp chứng cứ gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 Tòa án nhân dân thị xã KT đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lý B1 (Pha). Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới trả cho bà Lê Thị Lý B1 (Pha) số tiền 1.112.071.000 đồng (một tỷ một trăm mười hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định số 03/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 346, có diện

tích 18.112 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

2. Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 số tiền 921.456.666 đồng (chín trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định số 04/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 12 tháng 4 năm 2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, đất tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Ngọc T1 số tiền chi phí đo đạc, định giá là 3.946.000 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2018/QĐ-BPBD ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã KT buộc bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 nộp số tiền 200.000.000 đồng phong tỏa tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển chi nhánh Mộc Hóa, tại khoản số 68610000139736, ngày 12 tháng 4 năm 2019 hết hiệu lực khi Bản án có hiệu lực pháp luật, khi đó Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển - chi nhánh Mộc Hóa có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới liên đới chịu 85.005.529 đồng (tám mươi lăm triệu không trăm lẻ năm nghìn năm trăm hai mươi chín đồng).

Bà Lê Thị Lý B1, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Nguyễn Ngọc Trong không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Lý B1(Pha) đã nộp là 15.341.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm bốn mươi một nghìn đồng) theo biên lai số 0006715 ngày 03 tháng 4 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An và hoàn trả tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Lý B1(Pha) đã nộp là 8.277.500 đồng (tám triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 0007046 ngày 08 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 đã nộp là 17.640.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai số 000667345 ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.



Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03/10/2019, ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc ông N2 và bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 346.

Ngày 07/10/2019, ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 kháng cáo:

Việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất 391, 1105, 1197 để đảm bảo trả nợ là không đúng vì các thửa đất trên đã tặng cho Võ Hoài A1. Tòa án buộc vợ chồng bị đơn trả bà Lý B1 số tiền 950.000.000đ là không đúng vì vợ chồng đã trả 650.000.000đ nên giữa bà Ba, bà D1 và bà đã thỏa thuận cho vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà D1. Vợ chồng bà N1 không đồng ý trả cho bà D1 120.000.000đ vì hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được vợ chồng bà không có lỗi mà do bà Lý B1 ngăn chặn việc chuyển nhượng

Ngày 07/10/2019, anh Võ Hoài A1 kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất 391, 1105, 1197 anh được vợ chồng ông N2, bà N1 tặng cho ngày 29/3/2018. Thực tế, anh đã sử dụng đất từ năm 2016. Các thửa đất này không liên quan gì đến thửa đất 1107, diện tích 444m<sup>2</sup> và thửa 1106 diện tích 1.743m<sup>2</sup> vợ chồng bà N1 chuyển nhượng cho bà D1, ông T1. Yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐKCTT ngày 14/4/2018.

Tại Toà phúc thẩm,

Đại diện cho nguyên đơn ông Lê Hùng M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D1, ông Võ Ngọc T1 không rút kháng cáo.

Đại diện cho nguyên đơn ông Lê Hùng M1 trình bày: Phía bà Lý B1 yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản thửa đất số 346. Đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4-5 là để đảm bảo thi hành án cho bà B1. Việc bị đơn kháng cáo cho rằng đã trả vốn gốc xong cho bà Lý B1 là không có. Giấy cam kết không chứng minh đã trả tiền xong, giấy cam kết này chưa thực hiện được thì bà B1 đã khởi kiện ra Tòa. Đề nghị phía bị đơn chứng minh căn cứ đã trả.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Thị Lý B1 tranh luận:

Số tiền 650.000.000 đồng và 300.000.000 đồng được phía bị đơn thừa nhận theo biên nhận nợ. Phía bị đơn không xuất trình được giấy xóa nợ hay giấy trả nợ nên không thể nói đã trả nợ xong. “Giấy cam kết” đại diện bị đơn đưa ra làm chứng cứ trả xong tiền là không có cơ sở. Giấy không có nội dung trả xong tiền. Đối với yêu cầu thay đổi đối tượng áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không ngăn chặn thửa 346 vì đây là đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1

và vợ chồng bà N1, ông N2. Đề nghị chấp nhận yêu cầu ngăn chặn cấm chuyển dịch các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4-5, loại đất RTS, ONT và LUA. Đây là yêu cầu chính đáng và cần thiết vì việc tặng cho đất của vợ chồng bà N1 cho con ruột có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Hiện nay vợ chồng bà N1 không còn tài sản nào khác.

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà D1, ông T1 trình bày cho rằng bà Lý B1 ngăn chặn không cho vợ chồng bà N1 chuyển nhượng đất gây thiệt hại vì không sử dụng được đất là không căn cứ. Vì trước đây vợ chồng bà D1 chỉ yêu cầu trả tiền và tính lãi.

Bị đơn do ông Nguyễn Văn K1 đại diện trình bày và tranh luận: Vợ chồng bà N1 đã trả nợ gốc cho bà B1, chỉ còn nợ lãi thể hiện qua “Giấy cam kết” ngày 30/3/2018 giữa bà Lý B1 và vợ chồng bà D1. Chính vì không còn nợ nên bà Lý B1 mới đồng ý cho vợ chồng ông N2 chuyển nhượng đất cho bà D1. Ông thừa nhận giấy cam kết chưa được thực hiện nhưng việc không thực hiện được là do bà Lý B1 kiện ra Tòa. Yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Lý B1 là không hợp lý vì các thửa đất bà Lý B1 yêu cầu áp dụng đã bị bà D1 yêu cầu ngăn chặn trước đó và được Tòa án chấp nhận. Hơn nữa, yêu cầu của bà Lý B1 chưa thực hiện biện pháp bảo đảm.

Ông K1 đại diện cho các bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D1 trong trường hợp hủy bỏ biện pháp ngăn chặn đối với thửa 346. Người bảo vệ quyền lợi cho bà Lý B1 cho rằng vợ chồng bà D1 không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Tại cấp sơ thẩm, bà D1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không thực hiện phải trả tiền và tính lãi. Ông K1 cũng không đồng ý chịu khoản tiền lãi trên số tiền hủy hợp đồng trả lại cho vợ chồng bà D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày và tranh luận: Quá trình tranh kiện ở các cấp Tòa án, vợ chồng bà vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 346 nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận, buộc vợ chồng bị đơn trả tiền và tính lãi. Việc bà Lý B1 ngăn chặn hợp đồng chuyển nhượng trong khi hợp đồng đã hoàn tất, nộp thuế xong đến giai đoạn chờ ra giấy. Yêu cầu bà Lý B1 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà về việc ngăn chặn làm cho vợ chồng bà không sử dụng được đất. Bà đồng ý việc phía bà Lý B1 rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 346. Trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 346, vợ chồng bà đồng ý hủy biện pháp ngăn chặn đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4-5 loại đất RTS, ONT và LUA. Việc Tòa án chấp nhận yêu cầu thay đổi của bà Lý B1 ngăn chặn đối với các thửa đất này, bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T1 không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng ông Võ Hoàng Anh kháng cáo hợp lệ nhưng vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Võ Hoàng Anh.

Đối với kháng cáo của các bị đơn bà N1, ông N2: Ông N2 và bà N1 thừa nhận có nợ tiền của bà B1. Phía bị đơn đưa ra “Giấy cam kết” ngày 30/6/2018 để chứng minh đã trả nợ gốc cho bà Lý B1 xong, chỉ còn nợ lãi là không có cơ sở. Vì giấy này không có nội dung nào bà Lý B1 thừa nhận vợ chồng bà N1 đã trả xong, trong khi các bên trình bày thống nhất nội dung thỏa thuận trong cam kết chưa thực hiện được.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 và ông N2: Phía bà D1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 346 nhưng thửa đất này quá trình tranh tụng đã bị bà B1 yêu cầu ngăn chặn. Giai đoạn phúc thẩm, phía bà Lý B1 rút yêu cầu ngăn chặn, yêu cầu ngăn chặn các thửa đất vợ chồng ông N2 tặng cho con là A1. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng bà N1 cho ông T1, bà D1 các bên tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật các bên đã hoàn tất thủ tục chỉ chờ cấp giấy. Thời điểm chuyển nhượng không có bất kỳ quyết định nào ngăn chặn hay cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà D1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà D1 và vợ chồng bà N1 đối với thửa đất 346. Từ đó, đề nghị xem xét hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03 ngày 04/4/2018 và số 04 ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã KT để tránh tình trạng một đối tượng lại có hai quyết định ngăn chặn. Đối với yêu cầu thay đổi đối tượng áp dụng biện pháp ngăn chặn của bà B1, đề nghị xem xét.

Từ đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông T1; không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà N1, ông N2, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Võ Hoàng Anh, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Võ Văn N2, bà Lê Thị Thu N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thùy D1 và anh Võ Hoài A1 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn bà Lê Thị Lý B1 ủy quyền cho Lê Hùng M1; bị đơn bà Lê Thị Thu N1, ông Võ Văn N2 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K1 hợp lệ được chấp nhận.

[1.3] Anh Võ Hoài A1 kháng cáo nhưng vắng mặt, dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần nên căn cứ khoản 3 tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Võ Hoài A1.

[1.4] Nguyên đơn bà Lê Thị Lý B1 khởi kiện vợ chồng ông N2, bà N1 “tranh chấp hợp đồng vay”; Bà D1, ông T1 khởi kiện vợ chồng ông N2, bà N1 “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đây là những tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân thị xã KT thụ lý và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Việc nhập vụ án để việc giải quyết được nhanh chóng, chính xác và đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[1.5] Phạm vi xét xử phúc thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xem xét nội dung kháng cáo và những nội dung khác có liên quan..

[2] Về nội dung.

[2.1] Về kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1:

[2.1.1] Thứ nhất, khoản tiền vay. Quá trình tranh tụng, bà N1 và ông N2 thừa nhận có vay tiền của bà Lý B1 số tiền 650.000.000đ theo biên nhận nợ ngày 14/12/2017 và 300.000.000đ theo biên nhận nợ ngày 13/01/2018 nhưng cho rằng đã trả xong chỉ còn phần lãi. Bà Lý B1 không thừa nhận nhưng vợ chồng bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên án sơ thẩm buộc ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1 trả vốn vay và lãi suất là có căn cứ, phù hợp Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015.

Ông N2 và bà N1 kháng cáo cho rằng số tiền đã trả xong nên phía bà Lý B1 mới để bà D1 và vợ chồng bà thỏa thuận cho vợ chồng bà được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D1 thể hiện trong “biên bản cam kết” ngày 30/3/2018. Nhưng theo biên bản cam kết ngày 30/3/2018 không có nội dung nào xác định vợ chồng bà N1 đã trả nợ cho bà B1 xong. Mặt khác, ông K1 đại diện cho bị đơn và ông Hùng đại diện cho nguyên đơn cũng như bà D1 thừa nhận nội dung cam kết chưa được thực hiện do bà B1 kiện ra Tòa án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N1 và ông N2.

[2.1.2] Thứ hai, về kháng cáo yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04 ngày 12/4/2019 đối với các thửa đất tặng cho anh Võ Hoài A1.

Ngày 29/3/2018, ông Võ Văn N2, bà Lê Thị Thu N1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là anh Võ Hoài A1 đối với các thửa đất số 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4, 5. Hợp đồng được đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Long An chứng thực cùng ngày 29/3/2018. Việc bà D1 “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với vợ chồng bà N1 thừa 346 nhưng Tòa án lại áp dụng các thửa đất số 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4, 5 theo yêu cầu của bà D1, ông T1 là chồng chéo, không đúng đối tượng nhưng đây là những tài sản còn lại duy nhất của

vợ chồng bà N1, ông N2. Việc vợ chồng bà N1, ông N2 tặng cho quyền sử dụng đất cho con không điều kiện trong đó có cả căn nhà vợ chồng đang ở là hành vi tẩu tán tài sản nên cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp ngăn chặn bảo đảm quyền lợi của bà D1 là có xem xét.

[2.2] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1.

[2.2.1] Ngày 29/3/2018, giữa vợ chồng bà N1, ông N2 và ông T1 xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 346 diện tích 18.112m<sup>2</sup> và các thửa đất khác. Hợp đồng được Văn phòng công chứng số 3 chứng thực và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Lý B1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Tòa án nhân dân thị xã KT đã ra Quyết định số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018 dẫn đến không cấp giấy được.

[2.2.2] Xét ông N2, bà N1 là người được Nhà nước giao quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận nên có quyền chuyển nhượng quy định tại các Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bà D1 và ông T1 có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 346 của bà N1, ông N2 cho bà D1, ông T1 là hợp pháp về chủ thể, đối tượng chuyển nhượng. Thời điểm vợ chồng bà N1 và ông N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, quyền sử dụng đất của đương sự chưa bị bất kỳ một quyết định nào kê biên đảm bảo thi hành án. Việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-KCTT ngày 04/4/2018 ngưng việc chuyển nhượng thửa đất 346 theo yêu cầu của bà Lý B1 trong khi thửa đất 346 không phải là tài sản duy nhất là không đảm bảo quyền lợi cho bà D1, ông T1. Mặt khác, vợ chồng bà D1 đã bỏ ra 1 tỷ đồng để giải chấp quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Agribank để đến Văn phòng công chứng số 3 làm thủ tục. Đây là đối tượng trong giao dịch dân sự giữa vợ chồng bà D1 với vợ chồng bà N1 nên đối tượng này phải được xem xét giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên án sơ thẩm nhận định do thửa 346 bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch để đảm bảo thi hành án nên không chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà D1 là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của bà D1, ông T1. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, đại diện phía bà Lý B1 cũng yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-ADKCTT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT về việc cấm chuyển dịch tài sản đối với thửa đất số 346, có diện tích 18.112m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông T1: Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-ADKCTT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT về việc cấm chuyển dịch tài sản đối với thửa đất số 346, có diện tích 18.112m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số

10 tọa lạc tại xã TH, thị xã KT. Do yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D1 được chấp nhận nên hủy Quyết định số 04/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 12 tháng 4 năm 2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm thực hiện hành vi tặng cho, chuyển dịch tài sản quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, đất tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 29/3/2018 giữa bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 và bà Nguyễn Thị Thùy D1, ông Võ Ngọc T1 đối với thửa đất số 346, có diện tích 18.112 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An. Hoàn trả tiền bảo đảm theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm cho bà D1.

[3] Xét yêu cầu của bà Lý B1 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, đất tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An thấy:

[3.1] Xét dù quan hệ hợp đồng vay giữa vợ chồng ông N2 và bà Lý B1 không có giao dịch bảo đảm nhưng việc vợ chồng ông N2, bà N1 tặng cho không có điều kiện quyền sử dụng đất có cả nhà trên đất cho con ruột Võ Hoài A1 trong khi đây là tài sản còn lại duy nhất sau khi chuyển nhượng cho bà D1 và ông T1. Đến nay đã có căn cứ vợ chồng ông N2, bà N1 nợ bà Lý B1 nên yêu cầu của bà Lý B1 đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất này nhằm đảm bảo yêu cầu thi hành án là chính đáng, cần được chấp nhận. Án sơ thẩm nhận định việc tặng cho dù hoàn tất nhưng chưa sang tên, Võ Hoài A1 chưa được công nhận quyền sử dụng đất để xác định tài sản vẫn còn của vợ chồng bà N1 là đúng nhưng không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Võ Văn N2, Lê Thị Thu N1 và Võ Hoài A1 công chứng ngày 29/3/2018 là thiếu sót. Do đó, cần hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Võ Văn N2, Lê Thị Thu N1 và Võ Hoài A1 công chứng ngày 29/3/2018 đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, đất tọa lạc tại xã TH, thị xã KT. Áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/20120/QĐ-ADKCTT, ngày 09 tháng 6 năm 2020 phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, diện tích 10.442m<sup>2</sup> loại đất RST, ONT, LUA tại xã TH, thị xã KT để đảm bảo thi hành án. Duy trì biện pháp bảo đảm theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2020/QĐ-BPBD ngày 09/6/2020.

[4] Do kháng cáo của bà D1 và ông T1 được chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét lại khoản tiền lãi theo kháng cáo của bà N1, ông N2.

[5] Về án phí, áp dụng Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

[5.1] Ông N2, bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền trả cho bà Lý B1 11.112.071.000đ (36.000.000đ + 3% của số tiền 312.071.000đ) là 45.362.130đ. Chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D1 được chấp nhận là 300.000đ. Tổng cộng là 45.662.130đ. Ông N2, bà N1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sung công tiền tạm ứng án phí của anh A1 do yêu cầu kháng cáo bị đình chỉ xét xử phúc thẩm; Bà D1, ông T1 không phải chịu, hoàn tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2] Xét bà D1 và ông T1 đều kháng cáo nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho nộp tạm ứng án phí 300.000đ là không đúng quy định tại Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm giữ nguyên có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 293 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N2 và bà Lê Thị Thu N1

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Võ Hoài A1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 Tòa án nhân dân thị xã KT.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 463, Điều 466, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 và Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Lê Thị Lý B1(Pha) đối với bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay”

1.1. Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới trả cho bà Lê Thị Lý B1(Pha) số tiền 1.112.071.000 đồng (một tỷ một trăm mười hai triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng).

1.2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Võ Văn N2, Lê Thị Thu N1 và Võ Hoài A1, công chứng ngày 29/3/2018 đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, đất tọa lạc tại xã TH, thị xã KT.

1.3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-ADKCTT, ngày 09 tháng 6 năm 2020 phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ đối với các thửa đất

391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, diện tích 10.442m<sup>2</sup> loại đất RST, ONT, LUA tại xã TH, thị xã KT để đảm bảo thi hành án. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 941207, BS 941208 do Ủy ban nhân dân thị xã KT cấp ngày 10/01/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 513062 do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp ngày 01/11/2002.

1.4. Duy trì biện pháp bảo đảm theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2020/QĐ-BPBD ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 đối với bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 29/3/2018 giữa bà Lê Thị Thu N1, ông Võ Văn N2 và bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 đối với thửa đất số 346, có diện tích 18.112 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 được tiếp tục làm thủ tục theo quy định để đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất trên theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346, có diện tích 18.112 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TH, thị xã KT, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

2.4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-ADKCTT, ngày 12 tháng 4 năm 2018 về việc cấm thực hiện hành vi tặng cho, chuyển dịch tài sản quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 391, 1105, 1197, tờ bản đồ số 4- 5, diện tích 10.442m<sup>2</sup> loại đất RST, ONT, LUA tại xã TH, thị xã KT.

3. Bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Mộc Hóa, tài khoản số 68610000139736, ngày 12 tháng 4 năm 2019 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2018/QĐ-BPBD ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã KT.

4. Chi phí đo đạc, định giá là 3.946.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới chịu và nộp để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D1, ông Võ Ngọc T1 số tiền 3.946.000 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự 2015.



6. Về án phí: Buộc bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 liên đới liên đới chịu 45.662.130đ. Bà Lê Thị Thu N1 và ông Võ Văn N2 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ 600.000đ tiền án phí theo biên lai thu số 0007317 ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

6.1. Bà Lê Thị Lý B1 không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Lê Thị Lý B1 (Pha) tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.341.000 đồng theo biên lai số 0006715 ngày 03 tháng 4 năm 2018 và 8.277.500 theo biên lai số 0007046 ngày 08/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

6.3. Bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Nguyễn Ngọc Trọng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thùy D1 và ông Võ Ngọc T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.640.000 đồng theo biên lai số 000667345 ngày 12/4/2018 và 300.000đ theo biên lai thu số 0007316 ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

6.4. Sung công số tiền 300.000đ Võ Hoài A1 đã nộp theo biên lai thu số 0007318 ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã KT, tỉnh Long An.

7. Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TX KT;
- Chi cục THADS TX KT ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Quán**

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Thị Hồng Vân – Đinh Thị Ngọc Yến**

**Trần Văn Quán**