

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 81/2024/DS-PT

Ngày 27 tháng 3 năm 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp vô hiệu”

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

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Hà.

**Các Thẩm phán:** Ông Cao Minh Lễ và ông Trần Minh Hải.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Nguyễn Văn Mai

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976;

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Thái L, sinh năm 1985, nơi cư trú: Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2023 (Có mặt).

1.2 Bà Huỳnh Hồng Nh, sinh năm 1977 (Có mặt);

Cùng cư trú: Số 395, Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

## 2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Thành T (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T:

2.1.1 Bà Lưu Thủy (Th) Th, sinh năm 1982 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 6, Ấp HTh, xã HBTh, huyện ChTh, tỉnh AG.

2.1.2 Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 2004;

2.1.3 Anh Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1990;

2.1.4 Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1991;

Cùng cư trú: Tổ 9, ấp HP 2, thị trấn ACh, huyện ChTh, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của anh H, anh Tr, chị Nh: Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1981, nơi cư trú: ấp Mỹ Hiệp, xã Mỹ Hòa Hưng, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 16/8/2023 (Vắng mặt).

2.2 Bà Lưu Thị R, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: Ấp HTh, xã HBTh, huyện ChTh, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bà R: Ông Trần Văn Phú L, sinh năm 1979, nơi cư trú: Số 18/37 Nguyễn Trãi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 08/3/2024 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lưu Thị R:

- Ông Hồ Võ Thế Phương là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Thế Phương thuộc Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ (Có mặt).

- Ông Trần Phú Nhuận là Luật sư của Công ty Luật hợp danh Anh em Luật sư - chi nhánh Cần Thơ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1951;

Người đại diện hợp pháp của bà S: Bà Huỳnh Hồng Nh là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2020 (Có mặt).

3.2 Anh Nguyễn Lê M, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

3.3 Anh Nguyễn Minh Th1, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Số 395, Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

3.4 Bà Lưu Thủy (Th) Th, sinh năm 1982 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 6, ấp HT, xã HBTh, huyện CT, tỉnh AG.

3.5 Ông Nguyễn Văn Ng1, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

3.6 Văn phòng Công chứng Lê Hùng Liệt;

Địa chỉ: Đường Võ Văn Kiệt, ấp Hòa Long, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hùng Liệt - Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

3.7 Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc;

Trụ sở: Số 25, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hồng Cúc - Trưởng Văn phòng (Xin vắng mặt).

3.8 Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc (Vắng mặt);

Trụ sở: Ấp Hòa Phú 3, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

3.9 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang (Xin vắng mặt);

Trụ sở: Số 837 Quốc lộ 91, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.10 Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên.

Trụ sở: Số 99, đường Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.11 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành - Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hữu Hòa - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang ủy quyền lại cho bà Đặng Thanh Thủy - Giám đốc Phòng giao dịch Long Châu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Có mặt).

Trụ sở: Số 42-44-46, đường Hai Bà Trưng, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Lưu Th Th, bà Lưu Thị R là bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Nguyễn Thái L và bà Huỳnh Hồng Nh trình bày:

Ông Nguyễn Văn L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06176 ngày 25/3/2016 phần đất diện tích 428,3m<sup>2</sup> (gồm đất ở đô thị 200m<sup>2</sup> và trồng cây lâu năm 228,3m<sup>2</sup>), thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Mẹ ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị S có vay của ông Nguyễn Thành T số tiền khoảng 200.000.000 đồng từ khoảng năm 2017 mà gia đình không biết. Đến năm 2018, gia đình gặp khó khăn nên có kêu ông T bán 228m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm với giá 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> mà không phải bán đất cho bà R. Ông T tự làm thủ tục và kêu ông L ký tên chuyển nhượng, ông L không hiểu biết nên ông T kêu đi đâu làm gì, ký giấy tờ gì ông L ký tên mà không biết ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 428,3m<sup>2</sup> cho bà R. Từ thời gian đó cho đến nay, ông T hay bà R đều không có giao bất kỳ khoản tiền nào cho ông L hay bà Nh. Đến năm 2020, gia đình có tiền nên đến gặp ông T để kêu trả nợ cho bà S, lúc này ông T nói số nợ của bà S là 500.000.000 đồng, gia đình ông L mới nói là xin được trả đủ và yêu cầu ông T tách giấy chứng nhận ra làm hai phần, một phần ông T mua phải trả đủ tiền, một phần có nhà thì tách giấy ra tên ông L cho đúng. Ông T nói lúc này giấy tờ nhà của ông L đang thế chấp ngân hàng vay tiền, kêu đem 500.000.000 đồng về xài đi, vài tháng sau khi ông T trả nợ ngân hàng xong sẽ chuộc sổ về để tách nhưng sau đó ông T không thực hiện. Đến đầu năm 2020, ông T và bà R có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Bình Đức yêu cầu ông L, bà Nh di dời nhà đi chỗ khác để trả đất. Lúc này, ông L và bà Nh mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên bà Lưu Thị R. Gia đình ông L có tìm ông T hỏi tại sao lại sang tên hết toàn bộ diện tích đất và tiền chuyển nhượng đâu mà không đưa cho ông L, bà Nh nhưng ông T không trả lời.

Khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bà R ở đó, chỉ có ông L, bà S, ông T. Ông L không hề biết việc bán toàn bộ đất cho bà R. Ông T chỉ kêu ra Văn phòng công chứng ký bán phần đất trống không có nhà và sẽ giao tiền tại Văn phòng công chứng luôn nhưng ông T không thực hiện giao tiền.

Như vậy, ông T có hành vi gian dối, lừa gạt ông L khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên nên ông L mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà R. Nay ông L yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông L với bà R diện tích đất 428m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang (nay là Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt) công chứng.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa

thuận miệng) giữa ông L, bà Nh với ông T diện tích đất 428m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Hủy phần đăng ký biến động nằm tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06176 cấp ngày 25/3/2016 nội dung: “Chuyển nhượng cho bà Lưu Thị R, sinh năm 1978...” để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06176 ngày 25/3/2016 cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên bố vô hiệu toàn phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc ngày 01/9/2020 giữa bà Lưu Thị R với bà Lưu Thủy Th (Hợp đồng do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc chứng nhận).

- Tuyên bố vô hiệu toàn phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/HĐTC ngày 08/10/2020 giữa bà Lưu Thị R với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Long Xuyên - Phòng giao dịch Long Châu (Hợp đồng do Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc chứng nhận).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lưu Thủy Th.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lưu Thị R.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thủy Th đòi lại tài sản nhà và đất, vì tài sản là căn nhà gắn liền diện tích đất 428,3m<sup>2</sup> là tài sản hợp pháp của ông L, bà Nh.

Hiện nay, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo hướng: ông L thống nhất đã chuyển nhượng phần đất trống thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 32, diện tích 206,6m<sup>2</sup> cho bà R, đồng ý giao phần đất này cho bà R. Ông T, bà R, bà Th phải trả lại phần đất thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 32 diện tích 221,7m<sup>2</sup> cho ông L.

Khi Ngân hàng nông nghiệp cho bà vay tiền thì có xuống đứng ở ngoài đường xem đất ông L, bà Nh có biết sự việc nhưng xác định là đã bán phần đất trống cho bà R rồi nên không ngăn cản.

Bà Nh xác định quyền sử dụng các thửa đất đang tranh chấp là quyền sử dụng riêng của ông L do cha mẹ ông L để lại cho ông L nên bà Nh tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nh. Bà Nh xác định bà chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và bà thống nhất với ý kiến của ông L, giữ nguyên các lời khai tại Tòa án.

Bị đơn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T và bà Lưu Thị R trình bày:

Giữa ông T và ông L có chuyện vay mượn số tiền 450.000.000 đồng nhưng đó là quan hệ giữa ông T với ông L. Vào thời điểm năm 2018, gia đình ông L khó khăn, có kêu bán đất, ông T mới đứng ra làm môi giới để ông L bán toàn bộ thửa đất hơn 400m<sup>2</sup> cho bà R, còn việc thỏa thuận giá cả như thế nào thì

ông T không biết. Khi ra thực hiện công chứng có mặt cả hai bên. Sau này bà R mới tách ra làm 02 giấy chứng nhận và phần đất có nhà ông L thì bán cho bà Th là vợ ông T, đây là tài sản riêng của bà Th, ông T không biết.

Việc chuyển nhượng đất bà R đã giao đủ tiền cho ông L nhận theo Hợp đồng mua bán đất ở, còn biên nhận tiền đã bị mất (có tờ có mất trình bày). Sau khi làm thủ tục công chứng xong, do ông L năn nỉ nên bà R mới cho gia đình ông L ở nhờ trên đất, sau đó đòi lại đất nhưng ông L không chịu giao.

Đối với yêu cầu của ông Ng1: Bà R và bà Th sử dụng đất đúng phạm vi được cấp giấy chứng nhận nên chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết giao đất đúng trong phạm vi giấy chứng nhận, còn diện tích lối đi chung ngoài giấy chứng nhận không tranh chấp, trả lại đúng hiện Tr giấy chứng nhận được cấp.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: Bà R đã trả nợ xong cho Ngân hàng.

Hiện phần đất trống không có nhà của ông L do bà R đang quản lý sử dụng, thể hiện rõ việc chuyển nhượng của các bên là đúng sự thật không phải như nguyên đơn trình bày. Khi vay tiền Ngân hàng có xuống đất xem xét, thẩm định. Lúc đó phần đất này vẫn là đất trống có bờ tường riêng để xác định thuộc quyền sử dụng của bà R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lưu Thủy (Th) Th trình bày:

Đầu năm 2019, bà Th có nhận chuyển nhượng của bà R phần đất có căn nhà của ông L và bà Nh đã hỏi mượn của bà R để ở nhờ, diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 190.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà R thế chấp vay tiền của Ngân hàng nên đến tháng 9/2020, bà R trả nợ Ngân hàng và hai bên mới xác lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành Quốc ngày 01/9/2020 theo đúng luật định. Ngày 23/9/2020, bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08827 diện tích 221,7m<sup>2</sup> (gồm 35m<sup>2</sup> đất ở và 186,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc cặp Quốc lộ 91, Khóm BD 4, phường BD, thành phố LX, tỉnh AG. Bà R đã yêu cầu ông L, bà Nh di dời nhà để bà R bàn giao cho bà nhưng ông L, bà Nh không chịu trả.

Nay bà Th yêu cầu buộc ông L, bà Nh, bà S, anh Nguyễn Lê M, anh Nguyễn Minh Th1 đang sinh sống trong căn nhà trên di dời tài sản trả lại nhà đất cho bà.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ủy quyền cho bà Đặng Thanh Thủy trình bày:

Vào năm 2020, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt là Ngân hàng nông nghiệp) - Chi nhánh thành phố Long Xuyên - Phòng giao dịch Long Châu và bà Lưu Thị R có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6701-LAV-202001306 ngày 08/10/2020 để cho bà Lưu Thị R vay số tiền

2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà R có thể chấp cho Ngân hàng thừa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/HĐTC ngày 08/10/2020.

Đến năm 2022, giữa Ngân hàng nông nghiệp và bà R đã chấm dứt hợp đồng tín dụng cũ và ký kết lại hợp đồng tín dụng mới với khoản vay mới theo Hợp đồng tín dụng số 6701-LAV-202200582 ngày 25/5/2022 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Khoản vay này vẫn được đảm bảo bằng tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của bà R thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc phường Bình Đức nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 177/HĐTC ngày 08/10/2020. Ngân hàng có tiến hành thẩm định lại vào thời điểm ký hợp đồng tín dụng năm 2022.

Việc thế chấp tài sản Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng quy định nội bộ Ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp. Tài sản khi thẩm định là đất trống do bà R quản lý sử dụng. Do bà R không vi phạm nghĩa vụ của người vay nên Ngân hàng rút lại yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án xem xét ý kiến phản bác của Ngân hàng là hợp đồng thế chấp đã được thực hiện đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang trình bày:

Khu đất có diện tích 428,3m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên do ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06176 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/3/2016. Đến ngày 20/3/2018, ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà R theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên. Ngày 26/3/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà R.

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp chuyển nhượng thuộc trường hợp xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên thực hiện chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lưu Thị R là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ngày 01/9/2020, bà Lưu Thị R chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lưu Thủy Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc chứng nhận cùng ngày và nộp hồ

sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên.

Ngày 15/9/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thủy Th diện tích 221,7m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 206,6m<sup>2</sup>.

Do bà Lưu Thị R chuyển nhượng một phần trên diện tích giấy chứng nhận và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 23/9/2020 và ngày 25/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX822132 (số vào sổ CS08827) cho bà Lưu Thủy Th, số phát hành CX822133 (số vào sổ CS08828) cho bà Lưu Thị R.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Lưu Thủy Th là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc trình bày:

Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu bà Lưu Thị R xuất trình bản chính các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị R đối với thửa đất thế chấp theo đúng quy trình công chứng. Yêu cầu nhân viên ngân hàng xuất trình hợp đồng thế chấp đã được đại diện Ngân hàng ký tên và đóng dấu sẵn, chữ ký của người đại diện Ngân hàng và con dấu của Ngân hàng trùng khớp với mẫu chữ ký và mẫu dấu mà Ngân hàng đã đăng ký tại Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc. Sau khi kiểm tra hồ sơ do các bên liên quan cung cấp và nội dung giao kết hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc đã lập các thủ tục liên quan cần thiết để chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Văn phòng công chứng không nhận được công văn nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản của bà R.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật được các bên tự nguyện giao kết. Bà Lưu Thị R tại thời điểm giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Ng1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Ng1 có đất nằm liền kề với đất của ông Nguyễn Văn L, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Liền kề đất của ông Ng1 và ông L là diện tích đất dành cho lối đi chung của hai nhà sử dụng. Qua kết quả đo đạc hiện trạng phần diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông L thì phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thủy Th, bà Lưu Thị R có lấn chồng ranh đất lên lối đi chung của ông vì khi bà R, bà Th cấp



đổi giấy chứng nhận không tiến hành đo đạc ngoài thực địa nên không có sự chứng kiến của ông, hai bà âm thầm lấn chiếm đất lối đi chung đưa vào giấy chứng nhận làm tài sản riêng của mình là sai pháp luật. Cụ thể: bà Th lấn lối đi chung 06m<sup>2</sup>, bà R lấn lối đi chung 01m<sup>2</sup>. Đất là lối đi chung nhưng lại cấp giấy chứng nhận cho bà Th, bà R là không đúng quy định. Ông Ng1 yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà R và bà Th, yêu cầu trả lại đúng hiện trạng diện tích lối đi chung đã tồn tại từ nhiều năm nay.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Nguyễn Thái L trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng gia đình ông L đồng ý giao phần đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32 cho bà R vì từ đầu gia đình đã thống nhất chuyển nhượng phần đất này, nay bà R đã nhận đất thì giao cho bà R, bà R không phải trả lại tiền. Còn phần đất thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 32 thì bà R, bà Th, những người thừa kế của ông T phải giao trả lại cho ông L, phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất này vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th đối với phần đất này. Vì gia đình ông L và ông L không chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32.

- Bà Huỳnh Hồng Nh xác định bà tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và thống nhất với ý kiến của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 286/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 202, 217, 227, 228, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 126, 130, 131, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Thành T về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Hồng Nh với ông Nguyễn Thành T đối với diện tích đất 428m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với bà Lưu Thị R, ông Nguyễn Thành T về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lưu Thị R đối với diện tích đất 428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số

32, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, do Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang (nay là Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt) công chứng;

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lưu Thị R đối với diện tích đất 221,7m<sup>2</sup> (nằm trong 428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32) nay thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lưu Thị R đối với diện tích đất 206,6m<sup>2</sup> (nằm trong 428m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG, có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/HĐTC ngày 08/10/2020 và phụ lục kèm theo giữa bà Lưu Thị R với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-chỉ nhánh thành phố Long Xuyên-Phòng giao dịch Long Châu.

4. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với việc tuyên bố vô hiệu đối với văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa bà Lưu Thị R với bà Lưu Thủy (Th) Th;

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa bà Lưu Thị R với bà Lưu Thủy (Th) Th đối với diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

5. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS08828 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 25/9/2020 cho bà Lưu Thị R.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thủy (Th) Th đối với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Hồng Nh, bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Lê M, anh Nguyễn Minh Th1 về việc đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất 141, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG

7. Bà Lưu Thị R có quyền sử dụng đối với diện tích đất 206,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 165m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 41,6m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến ngày 28/9/2055 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS08828 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 25/9/2020.

8. Ông Nguyễn Văn L có quyền sử dụng đối với diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 35m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 186,7m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến ngày 28/9/2055.

Ông Nguyễn Văn L, bà Lưu Thị R, bà Lưu Thủy (Th) Th có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 141, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG, cho chủ sử dụng, sở hữu là ông Nguyễn Văn L.

Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có nghĩa vụ tiếp nhận và thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 141, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 221,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG, cho chủ sử dụng, sở hữu là ông Nguyễn Văn L.

9. Bà Lưu Thị R có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thủy (Th) Th số tiền 190.000.000 đồng.

10. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng Nh đối với ông Nguyễn Thành T, bà Lưu Thị R về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

11. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với bà Lưu Thị R về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

12. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ng1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung).

13. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Bà Lưu Thủy (Th) Th được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa 701-10-00-084959-4, chủ tài khoản Lưu Thủy Th; tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang.

14. Về chi phí tố tụng: Ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.362.600 đồng, đã nộp xong.

15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0005741 ngày 21/10/2020 và Biên lai thu số 0000581 ngày 17/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Bà Lưu Thủy (Th) Th phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000454 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Bà Lưu Thị R phải chịu án phí sơ thẩm là 9.500.000 đồng.

Sung vào công quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Ng1 đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000670 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Bà Huỳnh Hồng Nh không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.200.000 đồng theo Biên lai thu số 0000583 ngày 23/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 10 năm 2023 bà Lưu Thủy Th và bà Lưu Thị R nộp Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà R. Công nhận cho bà R toàn bộ diện tích đất 428m<sup>2</sup> và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bà Lưu Thị R: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà R.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thủy Th và bà Lưu Thị R; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên; Bà Th và bà R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Lưu Thủy Th và bà Lưu Thị R kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự theo trình tự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Nguyễn Thái L theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2023; anh Nguyễn Minh H, anh Nguyễn Thành Tr, chị Nguyễn Thị Nh ủy quyền cho ông Lâm Văn Được theo Giấy ủy quyền ngày 16/8/2023; bà Lưu Thị R ủy quyền cho ông Trần Văn Phú L theo Giấy ủy quyền ngày 08/3/2024; bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho bà Huỳnh Hồng Nh theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2020; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam ủy quyền ông Phan Hữu Hòa và ông Hòa ủy quyền lại cho bà Đặng Thanh Th theo Giấy ủy quyền ngày 21/6/2021. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng Cúc, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, bà Lưu Thủy Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Lâm Văn Được, anh Nguyễn Lê M, anh Nguyễn Minh Th1, Văn phòng Công chứng Lê Hùng Liệt, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc và ông Nguyễn Văn Ng1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Lưu Thị R có yêu cầu giám định lại đối với Hợp đồng mua bán đất ở ngày 09/3/2018 tại Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ quốc phòng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện giám định theo Kết luận giám định số 5225/KL-KTHS ngày 18/11/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ công an nhưng bà R không yêu cầu giám định lại, nay bà R yêu cầu giám định lại không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của bà Th và bà R, Hội đồng xét xử xét thấy ông L cho rằng năm 2018 ông chuyển nhượng cho ông T (thỏa thuận miệng) phần đất diện tích 228m<sup>2</sup> với giá 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và ông L giao giấy tờ cho ông T để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông T làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 428,3m<sup>2</sup> cho bà R mà ông L không biết.

Bà R cung cấp 02 Hợp đồng mua bán đất ở ngày 09/3/2018 (Không có công chứng hoặc chứng thực) trị giá 2.941.500.000 đồng, đã giao trước 2.001.500.000 đồng, còn lại 940.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 trị giá 940.000.000 đồng có chứng nhận của Văn phòng công chứng Bùi Xuân Quang. Bà R cho rằng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 428,3m<sup>2</sup> nhưng do ông L không có chỗ ở nên cho ông L ở nhờ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng không cung cấp được biên nhận đã thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng đất của ông L do Biên nhận đã bị thất lạc. Ông L không thừa nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 428,3m<sup>2</sup> mà chỉ chuyển

nhượng phần đất diện tích  $228\text{m}^2$ . Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà R chỉ làm hàng rào trên phần đất diện tích  $206,6\text{m}^2$ . Tại Kết luận giám định số 5225/KL-KTHS ngày 18/11/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2018 là của ông Nguyễn Văn L và Hợp đồng mua bán đất ở ngày 09/3/2018 kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký Nguyễn Văn L dưới mục bên bán có phải do cùng một người ký và viết ra hay không. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà R đã nhận phần đất diện tích  $206,6\text{m}^2$  và đem thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp, ông L thừa nhận khi Ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản thế chấp ông L biết nhưng không ngăn cản. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2018 giữa ông L với bà R thể hiện giá trị chuyển nhượng là 940.000.000 đồng tương đương với giá trị chuyển nhượng diện tích  $206,6\text{m}^2$  như cấp sơ thẩm đã nhận định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L và công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích  $206,6\text{m}^2$  cho bà R là có căn cứ.

[3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa bà R và bà Th đối với diện tích  $221,7\text{m}^2$ . Bà Th cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất từ năm 2019 nhưng năm 2020 mới làm thủ tục chuyển quyền. Khi bà Th nhận chuyển nhượng đất từ bà R đã biết rõ trên đất có căn nhà của ông L đang sinh sống. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà Th, bà R, ông L không thỏa thuận gia đình ông L được tiếp tục sinh sống hay tháo dỡ, di dời nhà trả đất. Do đó, bà Th không phải là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất. Do phần đất diện tích  $221,7\text{m}^2$  theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với bà R vô hiệu nên việc chuyển nhượng đất giữa bà R với bà Th cũng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Th là có căn cứ.

[4] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà R, bà Th đều vô hiệu nhưng bà R, bà Th chưa nhận đất, ông L chưa nhận tiền của bà R nên không cần xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu và các đương sự không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên ông L yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp bà R, bà Th. Căn cứ vào Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thể hiện “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 đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”. Do đó, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án đã hiệu lực pháp luật để điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th với bà R vô hiệu và bà R, bà Th đều thừa nhận việc chuyển nhượng nên bà R có nghĩa vụ trả lại cho bà

Th số tiền 190.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/9/2020, việc bà Th có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà Th có quyền khởi kiện bà R bằng vụ án khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th và bà R. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bà R.

[6] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bà Th và bà R không được chấp nhận nên bà Th và bà R mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **1. Căn cứ vào:**

- Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 122, Điều 126, Điều 130, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thủy (Th) Th và bà Lưu Thị R. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Thành T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Hồng Nh và ông Nguyễn Thành T đối với diện tích đất 428m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lưu Thị R đối với phần đất diện tích 221,7m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích 428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71 nay là thửa đất số 141), tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

5. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lưu Thị R đối với phần đất diện tích 206,6m<sup>2</sup> (nằm trong 428m<sup>2</sup>), thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/HĐTC ngày 08/10/2020 và phụ lục kèm theo giữa bà Lưu Thị R với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Long Xuyên - Phòng giao dịch Long Châu.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa bà Lưu Thị R và bà Lưu Thủy (Th) Th đối với phần đất diện tích 221,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08828 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 25/9/2020 cho bà Lưu Thị R.

9. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thủy (Th) Th đối với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Hồng Nh, bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Lê M, anh Nguyễn Minh Th1 về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 221,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG

10. Bà Lưu Thị R có quyền sử dụng phần đất diện tích 206,6m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng đất ở 165m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 41,6m<sup>2</sup>), thửa đất số 71, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08828 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 25/9/2020.

11. Ông Nguyễn Văn L được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 221,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

12. Các đương sự phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

13. Bà Lưu Thị R có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thủy (Th) Th số tiền 190.000.000 đồng.

14. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng Nh đối với ông Nguyễn Thành T, bà Lưu Thị R yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

15. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam đối với bà Lưu Thị R về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

16. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ng1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung).

17. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-



BPKCTT ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Bà Lưu Thủy Th được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa số 701-10-00-084959-4, chủ tài khoản Lưu Thủy Th của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh An Giang.

18. Về chi phí tố tụng: Ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.362.600 đồng (đã nộp xong).

19. Về án phí dân sự sơ thẩm:

19.1 Ông Nguyễn Văn L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005741 ngày 21/10/2020 và Biên lai thu số 0000581 ngày 17/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

19.2 Bà Lưu Thủy (Th) Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000454 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

19.3 Bà Lưu Thị R phải chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

19.4 Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn Ng1 đã nộp theo Biên lai thu số 0000670 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

19.5 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được nhận lại số tiền 36.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000583 ngày 23/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

20. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thủy Th và bà Lưu Thị R mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0002628 và số 0002629 cùng ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 án 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP.Long Xuyên;
- TAND TP.Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Thúy Hà**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Cao Minh Lễ**

**Trần Minh Hải**

**Trần Thị Thúy Hà**