

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 74/2021/DS-PT.

Ngày: 03-03-2021.

V/v: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”.

**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 Phùng Thị Cẩm Hồng

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 02 và ngày 03 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 608/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 163/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoa S, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Hoa S:* Anh Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ô , khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T :* Ông Nguyễn Tiểu L - Luật sư Công ty Luật hợp danh HC thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Nguyễn Đức Tr, sinh năm 1970.

3.2. Bà Huỳnh TT, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số F3/33 ấp 6, xã LM, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đức HĐ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1979.

3.5. Anh Lê Hoàng M, sinh năm 1987.

3.6. Hồ VP, sinh năm 1998.

3.7. Hồ VQ, sinh năm 1998.

3.8. Hồ VG, sinh năm 1971.

3.9. Hồ VTh, sinh năm 2014.

*Người đại diện hợp pháp của Hồ VTh:* Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1979; anh Hồ VG, sinh năm 1971.

3.10. Ông Lê VB, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa.

Địa chỉ: Ô 7 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa:* Bà Nguyễn Thị BB - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa theo Giấy ủy quyền số 7479 ngày 10 tháng 6 năm 2020.

3.12. Văn phòng công chứng Trần VCh.

Địa chỉ: Ấp Bình Tiền 1, xã ĐHH, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

3.13. Văn phòng công chứng Tân M (Nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N).

Địa chỉ: Ô7 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa S.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2020, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa S do anh Huỳnh Tuấn K đại diện trình bày:*

Ngày 02/02/2015, bà có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Đức Tr và Bà Huỳnh TT quyền sử dụng phần đất thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, diện tích 200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N), giá chuyển

nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng trên hợp đồng chỉ thể hiện giá là 40.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà đã làm thủ tục và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ hai thửa đất trên.

Lúc nhận chuyển nhượng QSDĐ thì bà T và gia đình đang sinh sống trên đất nhưng giấy tờ đất của ông Tr hợp pháp nên bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mặt khác, vì bà T và bà là chỗ sui gia nên bà không yêu cầu ông Tr buộc bà T và gia đình giao đất. Khi nào bà có nhu cầu sử dụng đất, bà sẽ yêu cầu bà T giao đất cho bà. Nhưng thời gian sau này, bà T lại tự ý cho con gái và gia đình đến ở cùng trên phần đất nên bà có yêu cầu bà T giao đất cho bà nhưng bà T không đồng ý.

Trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn H, bà và bà T có thỏa thuận bà đồng ý cắt cho bà T phần đất có diện tích 70m<sup>2</sup> để bà T có nơi sinh sống nhưng khi tiến hành đo đạc bà T ngăn cản không cho.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị Kim T và những người đang sinh sống di dời tài sản trên đất trả lại cho bà thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, diện tích 200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà nhận chuyển nhượng QSDĐ, không nhận chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất vì nhà và tài sản trên đất do bà T xây dựng nên nếu bà T đồng ý giao đất cho bà, bà đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bà T giá trị nhà và tài sản trên đất.

Bà xác định bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà yêu cầu ông Tr và bà T phải liên đới trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá đã định giá. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

*Bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim T trình bày tại đơn yêu cầu phản tố ngày 10/02/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án:* Ngày 05/3/2013, vợ chồng bà (bà và ông Lê VB) có vay của Ông Nguyễn Đức Tr số tiền 80 triệu đồng, lãi suất 5%/tháng; để làm tin cho việc vay tiền vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, diện tích 200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Tân M. Sau khi vay, bà vẫn trả lãi suất đều đặn cho ông Tr được khoảng 6 - 7 tháng thì không trả lãi nổi. Vợ chồng bà chỉ vay tiền của ông Tr, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Tr, vì trên phần đất còn có căn nhà bà đã sinh sống hơn 20 năm nay. Sau đó, bà S và ông Phơ có chủ động liên hệ để giúp đỡ bà cho mượn tiền để chuộc lại đất từ ông Tr. Bà liên hệ với ông Tr, ông Tr đồng ý nên ngày 02/02/2015, ông Tr và bà S đến VPCC Đức Hòa để bà S trả tiền chuộc lại phần đất cho bà, nhưng do bà S không cho bà đi cùng nên bà không biết giữa ông Tr và bà S đã ký giấy tờ gì, sau đó bà nghe ông Tr nói lại là bà S chuộc lại đất với giá 110.000.000 đồng. Việc ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang lại phần đất cho bà S bà hoàn toàn không biết, và mục đích là để chuộc lại phần đất giúp bà, sau này bà sẽ trả tiền lại cho bà Hoa S, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà S tự đi làm thủ tục kê khai đăng ký để đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, bà hoàn toàn

không biết. Đến đầu năm 2019, bà S kêu người chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn Hậu Nghĩa, bà và bà S có thỏa thuận bà S chuyển lại cho bà phần đất có diện tích 100m<sup>2</sup>, phần còn lại sẽ để cháu ngoại của bà (cháu nội bà S) đứng tên nên bà mới đồng ý nhưng sau đó bà S không thực hiện lời đã cam kết nên bà ngăn cản không cho đo đạc đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà S bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr tại VPCC Tân M ngày 05/9/2013; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S tại VPCC Đức Hòa ngày 02/02/2015; hủy việc chỉnh lý sang tên Ông Nguyễn Đức Tr, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr ngày 22/7/2014; hủy việc chỉnh lý sang tên Bà Nguyễn Thị Hoa S ngày 31/3/2015 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Bà Nguyễn Thị Hoa S ngày 15/11/2015 đối với thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, diện tích 200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Nếu bà S đồng ý, bà đồng ý trả cho bà Hoa S số tiền bà S đã trả cho ông Tr để chuộc lại đất giúp bà là 110.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ đó cho đến nay theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước; bà không đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo thời điểm hiện tại như lời trình bày của bà Hoa S.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Đức Tr trình bày: Thông qua bạn bè giới thiệu, ông có quen biết và cho Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB vay số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ để đảm bảo cho số tiền vay. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 03 tháng phải chuộc lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên, nếu không trả tiền chuộc lại ông sẽ tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi vay tiền, bà T chỉ trả lãi cho ông được khoảng 1- 2 tháng, sau đó ngưng không trả lãi cho ông, cũng không trả tiền gốc cho ông nên đến năm 2014 ông làm thủ tục kê khai và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2015, bà T liên lạc với ông đề nghị cho chuộc lại đất nên ông đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1159, 1160 trên cho bà S đứng tên tại VPCC Đức Hòa, cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang cho bà S, bà T đã trả cho ông số tiền vay và lãi khoảng 100 -110 triệu (ông không nhớ chính xác) tại VPCC Đức Hòa. Toàn bộ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Sen đều do sự sắp đặt của bà T, trước đó ông hoàn toàn không biết bà S. Sau đó, ông không còn liên quan đến phần đất nên ông không biết những sự việc xảy ra tiếp theo, đến khi nhận được thông báo và Giấy triệu tập của Tòa án ông mới biết giữa bà S và bà T phát sinh tranh chấp.

Ngoài hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà T, ông VB; sau đó là với bà Hoa S; giữa ông với bà T, ông VB; và bà Hoa S không ký

thêm thỏa thuận hoặc giấy tờ nào khác. Việc cho bà T vay tiền cũng không có giấy vay tiền vì đã có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ làm tin. Còn việc giữa bà T và bà S có thỏa thuận thêm gì không thì ông hoàn toàn không được biết.

Nay bà Hoa S yêu cầu Bà Nguyễn Thị Kim T trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; Bà Nguyễn Thị Kim T có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr và Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông không đồng ý với yêu cầu của bà S về việc buộc ông và bà T trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại vì ông đã nhận lại được đủ tiền cho bà T vay và cũng đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà S theo yêu cầu của bà T, ông không còn quyền lợi và trách nhiệm liên quan đến thửa đất trên. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, ông đề nghị bà T và bà S thỏa thuận về số tiền bà T có trách nhiệm trả lại cho bà S để có thể lấy lại quyền sử dụng đất, ông không đề nghị giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có ông sẽ khởi kiện sau đối với bà T và bà S. Ông Tr có đơn xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

2. Ông Nguyễn Văn P trình bày: ông là chồng của bà Hoa S, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Hoa S.

3. Bà Huỳnh TT trình bày: bà là vợ của Ông Nguyễn Đức Tr, bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Tr trong vụ án. Bà TT có đơn xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

4. Ông Lê VB trình bày: Ông là chồng của Bà Nguyễn Thị Kim T. Vào năm 2013, bà T có cầm cố căn nhà và đất, sau đó không có tiền để chuộc lại nên gia đình nhà sui (bà Hoa S) giúp chuộc lại nhà đất; khi nào có tiền sẽ trả lại cho bà S. Những sự việc xảy ra tiếp theo sau đó ông không được biết. Nay ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án; ông đề Bà Nguyễn Thị Kim T quyết định. Ông đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

5. Chị Nguyễn Thị Ngọc B, anh Lê Hoàng M, em Hồ VP, em Hồ VQ, anh Hồ VG, em Hồ VTh (do chị Nguyễn Thị Ngọc B và anh Hồ VG đại diện hợp pháp) có lời trình bày hiện nay đang sống cùng Bà Nguyễn Thị Kim T trên thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoa S và có đơn xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa trình bày tại công văn số 8591 ngày 10/7/2020 và số 10862 ngày 08/9/2020: Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BU 551080 và BU 551081 cùng ngày 22/7/2014 đối với thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho Ông Nguyễn Đức Tr là căn cứ vào

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr số công chứng 1686, Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BY 929562 và BY 929566 cùng ngày 15/4/2015 đối với thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho Bà Nguyễn Thị Hoa S là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S số công chứng 1286, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C). Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa ủy quyền cho bà Nguyễn Thị BB - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa tham gia tố tụng trong vụ án.

*7. Chị Nguyễn Thị BB tại văn bản ngày 11/9/2020, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

*8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C trình bày tại công văn số 14/CV-VPCC ngày 14/3/2020: Ngày 02/02/2015, Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S số công chứng 1286, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Văn C không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

*9. Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) trình bày tại công văn số 40/CV-VPCC ngày 14/5/2020: Ngày 05/9/2013, Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr số công chứng 1686, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Tân Mỹ (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 163/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 1159, 1160, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 410, Điều 411, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 288, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Hoa S về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Kim T về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Quyết định cá biệt” đối với Bà Nguyễn Thị Hoa S.

3. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

3.1. Văn bản công chứng số 1686, Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2013 của Văn phòng công chứng Tân Mỹ (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N ) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, thị trấn H, huyện Đ , tỉnh Long An.

3.2. Văn bản công chứng số 1286, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Châu) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, thị trấn H, huyện Đ , tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 283-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 26/6/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 13/7/2020; thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ , tỉnh Long An, có diện tích là 227.4m<sup>2</sup>, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 632

- + Tây giáp đường đất
- + Nam giáp thửa đất số 1154, 1155
- + Bắc giáp thửa số 1086

Bà Nguyễn Thị Hoa S và ông Nguyễn Văn P giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BY 929562 và BY 929566 cùng ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An cấp cho Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để thi hành án.

4. Buộc Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB có trách nhiệm liên đới trả lại cho Bà Nguyễn Thị Hoa S và ông Nguyễn Văn P số tiền 231.758.000 đồng (trong đó tiền gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi là 81.758.000 đồng).

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.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Hoa S chịu số tiền 13.500.000 đồng, bà S đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoa S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 33.356.480 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004304 ngày 13/12/2019 và 16.700.000 đồng theo biên lai thu số 0006098 ngày 20/8/2020. Bà S phải nộp tiếp số tiền 9.456.480 đồng.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 08/10/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Sen kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa S không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới và không yêu cầu thu thập thêm chứng cứ.

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa S người đại diện là ông Huỳnh Tuấn K trình bày: Bà S đề nghị bà T giao quyền sử dụng đất cho bà S, bà S đồng ý thoái hoàn giá trị nhà và đất cho bà T. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện này không được chấp nhận bà S yêu cầu bà T trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá của Công ty thẩm định giá Hồng Đức đã định. Bà S đề nghị được thỏa thuận với bà T



là giao cho bà T một phần diện tích đất và phần đất còn lại để cho cháu nội của bà, tức là cháu ngoại của bà T.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Bà T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà S và không đồng ý theo đề nghị thỏa thuận của bà S vì bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T mà bà chỉ nhờ bà T chuộc lại quyền sử dụng đất từ ông Tr đến khi nào bà có tiền thì bà sẽ xin chuộc lại quyền sử dụng đất từ bà S.

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T :* Bà T và ông Tr đều có lời trình bày thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông VB và ông Tr là để đảm bảo cho việc vay tiền. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, ông Tr chưa lần nào yêu cầu bà T giao nhà và đất; bà T vẫn quản lý, sử dụng đất liên tục, lâu dài. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Bạo và ông Tr là vô hiệu do giả tạo. Đối với, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT với bà S; thực chất là sự chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa ông Tr và bà S, bà S chuộc lại quyền sử dụng đất thay cho bà T. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà S cũng xác nhận, bà không có ý định lấy căn nhà trên đất của bà T. Bà S và bà T có quan hệ sui gia với nhau. Hơn nữa, theo lời trình bày của ông Tr thì ông Tr không có tranh chấp và xác nhận đã nhận đủ số tiền gốc và lãi mà ông cho bà T vay nên không còn yêu cầu trong vụ án. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT với bà Hoa S cũng vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết trước đó giữa bà T, ông VB và ông Tr bị vô hiệu. Thứ ba, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT với bà Hoa S là 40 triệu đồng, nên nếu theo quy định pháp luật thì bà T chỉ có trách nhiệm trả cho bà S số tiền 40 triệu đồng nhưng bà T có thiện chí để giải quyết vụ án nên đồng ý trả cho bà S số tiền 150 triệu đồng và lãi suất phát sinh từ ngày ông Tr nhận tiền của bà S mặc dù theo lời xác nhận của ông Tr thì bà S chỉ trả cho ông Tr khoảng 110 triệu đồng. Từ các quan điểm vừa nêu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, lời khai của Ông Nguyễn Đức Tr trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất với lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Kim T; do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T, ông Bạo và ông Tr là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Mặt khác, khi giao kết các hợp đồng chuyển nhượng, các bên lại không thỏa thuận với nhau về tài sản trên đất trong khi bà T và gia đình bà T vẫn đang sinh sống, quản lý đất và tài sản

trên đất từ trước đến nay; như vậy các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện việc giao đất; ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không lập thêm bất cứ thỏa thuận nào khác về tài sản trên đất.

Từ những phân tích trên: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Hoa S được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Xét thấy, đối với Ông Nguyễn Đức Tr, ông Lê VB , Bà Huỳnh TT , chị Nguyễn Thị Ngọc B , anh Hồ VG, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, Văn phòng công chứng Trần Văn C, Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N ) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Tuy nhiên trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất, trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần phải xác định bổ sung thêm quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Hoa S thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T , ông VB với ông Tr số công chứng 1686, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà T, ông VB và ông Tr có lời trình bày thống nhất với nhau về việc ông Tr cho bà T và ông VB vay số tiền 80.000.000đồng, để đảm bảo cho số tiền vay hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại VPCC Tân M ngày 05/9/2013 đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ , tỉnh Long An. Thấy rằng, các đương sự giao kết hợp đồng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr ngày 05/9/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ đối với quyền sử dụng thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ , tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Tân M công chứng được lập nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tiền giữa bà T , ông Bao với ông Tr . Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà T, ông VB với ông Tr ngày 05/9/2013 bị vô hiệu là có căn cứ và các bên đương sự cũng đồng ý không có kháng cáo đối với hợp đồng này.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT với bà S số công chứng 1286, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Đối với, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT với bà S thực chất là sự chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa ông Tr với bà T, bà T đồng ý để bà S nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông Tr, mục đích của bà T là muốn bà S chuộc lại quyền sử dụng đất thay cho bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà S và bà T cũng xác nhận bà T đồng ý để bà S chuộc lại quyền sử dụng đất cho bà T và đồng ý để bà S đứng tên quyền sử dụng đất khi nào bà T có tiền thì thỏa thuận với bà S để chuộc lại quyền sử dụng đất này vì giữa bà S và bà T có quan hệ sui gia với nhau, nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T đồng ý để ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S nhưng trách nhiệm sau này đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà S thỏa thuận và giải quyết với bà T không liên quan đến ông Tr, vì tại thời điểm bà T nợ ông Tr mà bà T không có khả năng trả nợ thì ông Tr sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Do đó, bà T đồng ý để ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S để thuận lợi hơn cho bà T, nếu ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Bà S và bà T đều thống nhất từ ngày 02/02/2015 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà S không có thỏa thuận việc vay tiền và bà T cũng không có trả tiền lãi vay cho bà S. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch giữa bà S và bà T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng vay là không phù hợp.

[2.3] Mặt khác, ông Tr, bà TT với bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2015 đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được VPCC Đức Hòa công chứng là đảm bảo về mặt hình thức, đã giao đủ tiền. Tuy nhiên hai bên chưa thực hiện xong hợp đồng, cụ thể ông Tr và bà T chưa thỏa thuận giao đất cho bà S, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2015 giữa ông Tr, bà TT với bà S chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất, nhưng thực tế trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất đã có căn nhà cấp 4 và các công trình kiến trúc phụ trên đất, bà T là người đang quản lý và sử dụng phần tài sản này. Bà S và bà T cũng xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận tài sản trên đất vì tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiếp tục thực hiện được do có đối tượng là nhà và vật kiến trúc trên đất nhưng các đương sự không thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2015 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

[3] Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng phải xác định lỗi cụ thể:

[3.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Bạo với ông Tr là giả tạo, nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản nhưng hậu quả của hợp đồng này ông Tr không yêu cầu, vì bà S đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tr, phía ông Tr đã nhận tiền xong nên không yêu cầu giải quyết hậu quả.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà TT, bà S không tiếp tục thực hiện được là lỗi giữa hai bên vì khi ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất trên đất có tài sản là nhà và vật kiến trúc, bà S và bà T đều biết **việc này** nhưng không thỏa thuận tại hợp đồng.

[3.3] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của hai bên, do đó hậu quả được tính như sau: Các bên đều thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án, số tiền giao dịch khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng thể hiện là 40.000.000đồng, nhưng thực tế số tiền hai bên thỏa thuận **đã giao dịch** là 150.000.000đồng, nên Hội đồng xét xử xác định giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là 150.000.000đồng. Xét đối với quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức là 733.912.000đồng - 150.000.000đồng = 583.912.000đồng chia  $\frac{1}{2}$  = 291.956.000đồng. Như vậy bà T và ông Bạo có trách nhiệm hoàn trả cho bà S số tiền 150.000.000đồng + 291.956.000đồng = 441.956.000đồng.

[4] Xét yêu cầu hủy việc chỉnh lý sang tên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thấy rằng: Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019, theo Điều 195 của Luật đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ do chuyển quyền dựa trên hợp đồng. Như vậy, 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 trong trường hợp thực hiện hợp đồng 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. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần tuyên hủy việc chỉnh lý sang tên, hủy giấy chứng nhận QSDĐ, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Về trách nhiệm liên đới: Bà T và ông VB cùng đứng ra giao dịch với ông Tr và giao dịch được xác lập trong thời gian tồn tại hôn nhân hợp pháp giữa bà T và ông Bạo. Bà S, ông Phơ thống nhất, số tiền đã giao cho ông Tr là tài sản chung vợ chồng. Do đó, cần buộc bà T và ông Bạo cùng có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cho bà S và ông Phơ là phù hợp theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích trên: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Hoa S, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 13.500.000đồng, Bà Nguyễn Thị Hoa S, Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Lê VB mỗi bên phải chịu 6.750.000đồng. Số tiền này bà S đã nộp xong do đó bà T và ông Bạo phải liên đới trách nhiệm hoàn lại số tiền 6.750.000đồng cho bà S.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoa S phải chịu 300.000đồng. Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Lê VB được miễn án phí.

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

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Hoa S.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 410, Điều 411, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 288, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Hoa S về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị Kim T.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Kim T về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Quyết định cá biệt” đối với Bà Nguyễn Thị Hoa S.

**3.** Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu.

3.1. Văn bản công chứng số 1686, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2013 của Văn phòng công chứng Tân M (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB với Ông Nguyễn Đức Tr đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô<sub>3</sub>, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Văn bản công chứng số 1286, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Châu) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Huỳnh TT với Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô<sub>3</sub>, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

**4.** Buộc Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Hoa S và ông Nguyễn Văn P số tiền 441.956.000đồng.

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 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.

**5.** Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Lê VB được tiếp tục sử dụng diện tích đất 227.4m<sup>2</sup> và toàn bộ nhà, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 1159, 1160 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Vị trí tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 283-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 26/6/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 13/7/2020;

5.1. Bà Nguyễn Thị Hoa S và ông Nguyễn Văn P giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BY 929562 và BY 929566 cùng ngày 15/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp cho Bà Nguyễn Thị Hoa S đối với thửa đất số 1159, 1160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ô<sub>3</sub>, khu A thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để thi hành án.

5.2. Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị Hoa S và ông Nguyễn Văn P không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết thu hồi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà S và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**6.** Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 13.500.000đồng, Bà Nguyễn Thị Hoa S phải chịu 6.750.000đồng, Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Lê VB phải liên đới chịu 6.750.000đồng. Số tiền này bà S đã nộp xong do đó bà T và ông VB phải liên đới trách nhiệm trả lại số tiền 6.750.000đồng cho bà S.

**7.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Nguyễn Thị Hoa S phải chịu 300.000đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004304 ngày 13/12/2019 và 16.700.000 đồng theo biên lai thu số 0006098 ngày 20/8/2020. Bà S được hoàn lại số tiền án phí là 23.900.000đồng.

7.2. Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Lê VB được miễn nộp án phí.

**8.** Về án phí dân sự phúc phẩm: Bà Nguyễn Thị Hoa S không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006517 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phùng Thị Cẩm Hồng**

