

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 163/2022/DS-PT

Ngày: 08/9/2022

Về việc “*Tranh chấp đòi tài sản nhà  
và đất, Hợp đồng thuê nhà, Hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất,  
Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**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:* Ông Nguyễn P Hưng

*Các Thẩm phán*

: Ông Đào Chí Keo

Ông Nguyễn Văn Sơn

**- Thư ký phiên tòa:**  
nhân dân tỉnh An Giang.

Bà Phạm Thị Mộng Linh, Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Phạm Trường San,  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25, ngày 31 tháng 8 và ngày 08 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2021/TLPT-DS ngày 21/10/2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Đòi tài sản nhà và đất, Hợp đồng thuê nhà, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số 14/2021/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 193/2021/QĐ-PT ngày 10/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2022/QĐ-PT ngày 27/7/2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Anh Trần Phương B, sinh năm 1971;

1.2. Chị Lê Thị Ngọc B1, sinh năm 1970;

Nơi cư trú: tổ 15, ấp T, xã Đ, huyện T1, tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn N, sinh năm 1956; cư trú: phường Đ1, thành phố X, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc B1 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021)

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Lê Thanh Đ1, sinh năm 1977;

2.2. Bà Phan Thị Q, sinh năm 1936;

2.3. Chị Lê Thị L, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: tổ 09, ấp T1, xã H, huyện T1, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị Q: Bà Phạm Thanh Ái D1, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh An Giang. Địa chỉ: số 18/1 Lý Thường Kiệt, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1967;

3.2. Bà Trần Thị V, sinh năm 1966;

3.3. Anh Lê Văn S, sinh năm 1984;

3.4. Chị Lê Thị S1, sinh năm 1986;

3.5. Chị Lê Thị S2, sinh năm 1988;

3.6. Chị Lê Thị M, sinh năm 1990;

3.7. Ông Lê Văn G, sinh năm 1969;

3.8. Bà Trương Thị H, sinh năm 1971;

3.9. Chị Lê Trương Yến N, sinh năm 1994;

3.10. Chị Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1979;

3.11. Bà Lê Thị Đ2, sinh năm 1970;

3.12. Ông Lê Thanh Đ1, sinh năm 1977;

3.13. Bà Phan Thị Q, sinh năm 1936;

3.14. Chị Lê Thị L, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: tổ 09, ấp T1, xã H, huyện T1, tỉnh An Giang.

3.15. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1955;

Nơi cư trú: ấp V, xã VĐ, huyện T2, tỉnh Kiên Giang.

3.16. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: ấp T3, thị trấn Đ1, huyện Đ1, TP. Cần Thơ.

Bà Phan Thị Q, bà Lê Thị L và Lê Thị Mỹ D ủy quyền cho ông Lê Văn G tham gia tố tụng;

Ông G, ông C, bà T4, bà N1, bà L ủy quyền cho ông Trần Ngọc P sinh năm 1977; Cư trú khóm ĐA2, phường X1, thành phố X, An Giang tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2019).

3.17. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, An Giang;

Địa chỉ: Quốc lộ 91, ấp Hòa Long 4, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

*Người kháng cáo:*

- Bà Phan Thị Q, là bị đơn.
- Ông Lê Thanh Đ1, là bị đơn.
- Bà Lê Thị L, là bị đơn.
- Ông Lê Văn G, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 (do ông Trần Phương B đại diện theo ủy quyền) và lời khai tại phiên tòa có nội dung như sau:* Vào ngày 22/01/2016, ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh Đ1 diện tích đất thổ cư 310,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02802 cấp ngày 29/12/2015 (đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang) và đã thực hiện thủ tục tách bộ sang tên xong. Ngoài ra, giữa hai bên còn thỏa thuận mua bán căn nhà Ngói gỗ ngang 06m dài 15m, do căn nhà không có giấy tờ nên các bên chỉ làm giấy mua bán tay và có những người cùng ở trong nhà là bà Phan Thị Q, bà Lê Thị L ký tên; Đồng thời, ông Lê Thanh Đ1 có thỏa thuận thuê lại mỗi tháng 2.500.000đ, thời hạn thuê là 06 tháng để cho ông Đ1 và những người trong gia đình sinh sống. Mặc dù đã thanh toán hoàn tất số tiền chuyển nhượng đất 250.000.000đ và tiền nhà là 50.000.000đ nhưng đến nay vẫn chưa bàn giao nhà và đất, trong khi đó ông Lê Thanh Đ1 cũng không trả tháng nào tiền thuê nhà.

Nay ông Trần Phương B yêu cầu ông Lê Thanh Đ1, bà Phan Thị Q, bà Lê Thị L và bà Lê Thị Mỹ D di dời vật dụng sinh hoạt trong gia đình để trả lại căn nhà Ngói gắn liền diện tích đất thổ cư 310,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02802 cấp ngày 18/5/2016 (tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang); Đồng thời, yêu cầu ông Lê Thanh Đ1, bà Phan Thị Q và chị Lê Thị L trả tiền thuê nhà đến nay tổng cộng là 60 tháng, với số tiền thuê nhà là 150.000.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu ông Lê Văn G trả diện tích đất 3,4m<sup>2</sup>, yêu cầu ông Lê Văn C trả 3,5m<sup>2</sup>, ông Trần Phương B sẽ trả lại cho ông Lê Văn G diện tích 2,0m<sup>2</sup> đã lấn sang đất ông G.

*\* Theo bản khai ngày 22/7/2017 của bị đơn ông Lê Thanh Đ1 có nội dung như sau:* ông Lê Thanh Đ1 thừa nhận vào ngày 22/01/2016 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 căn nhà ngói gắn liền diện tích đất 310,8m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02802 cấp ngày 29/12/2015 do ông Lê Thanh Đ1 đứng tên (thửa 26, tờ BĐ 32, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, Châu Thành, An Giang) với số tiền là 300.000.000đ, đã thực hiện tách bộ sang tên xong nhưng chưa giao nhà và đất. Ngoài ra, ông Lê Thanh Đ1 có thỏa thuận ký hợp đồng thuê lại căn nhà nêu trên để gia đình sinh sống trong thời hạn 06 tháng, với giá thuê mỗi tháng là 2.500.000 đồng.

Nay ông Lê Thanh Đ1 yêu cầu ông B, bà B1 cho chuộc lại căn nhà và diện tích đất với số tiền là 300.000.000 đồng nhưng phải có thời gian, nếu không có tiền chuộc lại thì đồng ý giao nhà và đất nêu trên cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 quản lý, sử dụng; Đồng thời ông Lê Thanh Đ1 có đơn xin phép giải quyết vụ án vắng mặt.

*\* Theo bản khai của người có quyền lợi liên quan ông Lê Văn G, ông Lê Văn C và lời khai của ông Trần Ngọc P (đại diện cho ông G, bà T4, bà N1, bà D):* ông Lê Văn Phan (chết năm 2015) và bà Phan Thị Q sống chung với nhau có tất cả 09 người con gồm: bà Lê Thị N1, bà Lê Thị T4, ông Lê Văn C, ông Lê Văn G, bà Lê Thị Đ1, bà Lê Thị L, bà Lê Kim Hoàng (chết 2000), ông Lê Thanh Đ1 và bà Lê Thị Mỹ D. Khi còn sống ông, bà có tạo được phần đất thổ cư tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, Châu Thành, An Giang; trong đó đã cho ông Lê Văn G đứng tên giấy chứng nhận diện tích 312,7m<sup>2</sup>, cho Lê Văn C diện tích 341,40m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại là 310,8m<sup>2</sup> gắn liền căn nhà Ngói thì cha mẹ để cho ông Lê Thanh Đ1 đại diện chủ hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông, bà và 02 người con gái trực tiếp quản lý và sử dụng. Sau khi ông Lê Văn Phan chết, đến khoảng 2015 thì ông Lê Thanh Đ1 trở về nhà và lợi dụng sự tin tưởng, thiếu hiểu biết của mọi người đang sống chung nhà nên đã làm thủ tục sang tên cá nhân và sau đó thực hiện việc chuyển nhượng đất, bán căn nhà Ngói cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 mà tất cả anh em trong gia đình đều không ai hay biết.

Nay ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 yêu cầu trả nhà gắn liền diện tích đất ở 310,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, Châu Thành, An Giang, trả tiền thuê nhà thì tất cả mọi người trong gia đình không đồng ý. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa Lê Thanh Đ1 với ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 vô hiệu; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Lê Thanh Đ1 và giấy chứng nhận đã cấp cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1; đồng thời, ông Lê Văn G, ông Lê Văn C không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của ông B, bà B1.

*\* Theo Công văn số 857/UBND-NC ngày 29/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành là người có nghĩa vụ liên quan (do ông Cù Minh Trọng đại diện ký) có nội dung:* ông Lê Thanh Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02802/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 04/10/1999, diện tích 310,8m<sup>2</sup>, loại đất ONT (tọa lạc tại xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang), được cấp đổi vào ngày 29/12/2015 và sau đó đã chuyển nhượng cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1, được ghi vào trang bổ sung ngày 18/5/2016. Căn cứ vào các Điều 31, 73, 75 Luật đất đai 1993 được Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993 về quy định thẩm quyền giao đất và thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang thì Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Về nội dung tranh chấp giữa các bên thì Ủy ban huyện Châu Thành không có ý kiến, đồng thời do bản nhiệm vụ công tác của địa phương nên

xin phép được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, đồng thời không có ý kiến gì liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Thanh Đ1 và cũng như đã chuyển nhượng qua ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thị V, Lê Văn S, Lê Thị Sang, Lê Thị S2, Lê Thị M, Trương Thị H, Trương Thị Yến N thì:* Tòa án đã gửi và tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự để nhằm thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình trong vụ án nhưng tất cả đều vắng mặt.

Tại Bản án số 14/2021/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 (do anh Trần Phương B đại diện):

+ Buộc bà Phan Thị Q, ông Lê Thanh Đ1, bà Lê Thị L và bà Lê Thị Mỹ D có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt trong gia đình ra khỏi nhà để giao trả lại cho anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 01 căn nhà Ngói gỗ, gắn liền với diện tích đất ở nông thôn 310,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015, thuộc thửa 26, tờ BĐ 32; Nhà và đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang (căn nhà nằm tại các điểm 15, 3, 1, 18, 19, 22, 20, 40, 41 và diện tích đất ở nằm tại các điểm 43, 44, 45, 46 thuộc bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ). Bà Phan Thị Q và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Phan Thị Q, ông Lê Thanh Đ1 và bà Lê Thị L trả cho anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 số tiền thuê nhà tổng cộng là 150.000.000 đồng.

+ Buộc ông Lê Văn G trả cho anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 diện tích đất 3,4m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) tại các điểm 4, 47 và 48 thuộc Bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang.

+ Buộc ông Lê Văn C trả cho anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 diện tích đất 3,5m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) tại các điểm 42, 51 và 52 thuộc Bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang.

+ Công nhận sự tự nguyện của anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 trả lại cho ông Lê Văn G diện tích đất 2,0m<sup>2</sup> lấn sang phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn G đứng tên (không xác định được số giấy chứng nhận, số thửa, tờ bản đồ) tại các điểm 1, 49 và 50 thuộc bản đồ hiện trạng

ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang.

+ Bác yêu cầu của bà Phan Thị Q đề nghị tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh Đ1 với anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 đối với diện tích đất 310,8m<sup>2</sup> ký ngày 07/01/2016; Hợp đồng mua bán nhà giữa anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 với ông Lê Thanh Đ1, bà Phan Thị Q, bà Lê Thị L ký ngày 22/01/2016 là vô hiệu.

+ Bác yêu cầu của bà Phan Thị Q đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 02802QSĐĐ/fG ngày 04/10/1999 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) mang tên hộ ông Lê Thanh Đ1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 02802QSĐĐ/fG ngày 29/12/2015 mang tên Lê Thanh Đ1 (trang bổ sung ghi tên anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 ngày 18/5/2016).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/3/2021, ông Lê Văn G kháng cáo, đại diện bà Q, bà L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh Đ1 vào năm 1999 là cấp cho hộ và cho rằng không một thành viên nào trong hộ ký tên chuyển giao cho ông Đ1 nên ông Đ1 không có quyền định đoạt về tài sản; ngoài ra trong biên bản xác định mốc ranh khu đất ngày 18/4/1999 thì chữ ký và chữ viết của ông Lê Văn G, ông Lê Văn Phan là giả mạo, đồng thời còn cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không đề cập đến nhà và tài sản trên đất là có ý đồ giả dối che giấu thỏa thuận vay tiền.

Ngày 22/3/2021, ông Lê Thanh Đ1 kháng cáo cho rằng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 mà thực chất là do ông vay tiền của ông B, bà B1 với số tiền 200.000.000 đồng (lần nhất vay 100.000.000 đồng, lần thứ hai vay 50.000.000 đồng và lần thứ ba vay 50.000.000 đồng) và có nợ tiền lãi với lãi suất 5%/ tháng và đã nộp được vài tháng với số tiền 10.000.000 đồng và khi vay tiền, ông bị ông B, bà B1 ép buộc làm hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Ông Lê Văn G cho rằng các anh em không ký tên cho ông Được chuyển đổi quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân ông Đ1, hơn nữa việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh Đ1 với ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 là giả tạo, che giấu việc vay mượn tiền giữa ông Đ1 với ông B, bà B1 nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà; yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cá nhân của ông Lê Thanh Đ1, cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1

do nhận chuyển nhượng từ ông Đ1. Tuy nhiên, do ông Đ1 có vay mượn tiền của ông B, bà B1 nên đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng để ông B, bà B1 trả lại nhà đất để mẹ ông an hưởng khi tuổi đã xế chiều.

Ông Trần Ngọc P thì cho rằng bà Q ký trên hợp đồng thuê nhà là do ông Đ1 lừa dối bà Phan Thị Q ký để ông Đ1 nhập vào hộ khẩu; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02802QSĐĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 04/10/1999 cho hộ ông Lê Thanh Đ1 đứng tên đối với 310,8m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã Vĩnh Hanh khi lập thủ tục chuyển đổi, không một thành viên nào trong hộ ký xác nhận cho ông Đ1 chuyển từ hộ sang tên cá nhân ông Đ1 nên việc Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp đổi cho cá nhân ông Đ1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 310,8m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã Vĩnh Hanh là không đúng; ngoài ra, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông Đ1 với ông B, bà B1 để chuyển nhượng 310,8m<sup>2</sup> đất thổ cư và căn nhà tại xã Vĩnh Hanh là giả tạo vì khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông B, bà B1 không xem xét hiện trạng đất và nhà dẫn đến không đề cập đến cây cối trên đất như cây mai, cây dừa và diện tích thực tế căn nhà theo đo đạc lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng, thực chất không có việc chuyển nhượng mà đây là nhằm mục đích buộc ông Đ1 thực hiện việc trả tiền do ông Đ1 có vay tiền của bà B1, hơn nữa, tại buổi hòa giải ngày 03/4/2017 ấp Vĩnh Thạnh, mặc dù bà Q có tham dự nhưng tại thời điểm hòa giải, bà Q tuổi đã cao nên khả năng nhận thức có phần hạn chế và vì thế có những trình bày chưa chuẩn xác. Vì những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, hợp đồng thuê nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B, bà B1 đứng tên do có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cá nhân ông Đ1.

Ông Trần Phương B xác định ông và bà Lê Thị Ngọc B1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Lê Thanh Đ1 với giá 300.000.000 đồng và giao đủ tiền; khi nhận chuyển nhượng ông đã tìm hiểu với những người cùng sống chung với ông Đ1 nên mới có việc bà Q và chị L cùng ký vào hợp đồng thuê nhà. Đối với ý kiến ông G đồng ý trả 150.000.000 đồng để ông trả lại nhà đất thì ông không đồng ý.

Ông Trần Văn N thì cho rằng thực tế ông B, bà B1 đã nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông Đ1 với giá 300.000.000 đồng nhưng khi lập hợp đồng thì chỉ ghi 100.00.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ thuế chứ hoàn toàn không có việc che giấu việc vay mượn tiền và việc cho rằng bà Q có hạn chế về nhận thức khi tham gia hòa giải tại địa phương là không đúng vì tại thời điểm đó, bà Q không bị mất bệnh hoặc bị Tòa án tuyên bố bị hạn chế về nhận thức. Việc Tòa án Châu Thành tuyên như bản án sơ thẩm là đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và tại cấp phúc thẩm, phía ông G không cung cấp được chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về vụ án:

Quá trình cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ thì ông Lê Văn C có cung cấp sổ hộ khẩu thể hiện trong hộ khẩu còn có các thành viên Lê Thị Diệu Ngọc, sinh ngày 23/02/2006 và Nguyễn Thị Kim Ngân, sinh ngày 12/3/2011 và hiện đang sống chung trong căn nhà với gia đình ông C nhưng cấp sơ thẩm không đưa cháu Diệu Ngọc và Kim Ngân vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2022 thể hiện trên đất tranh chấp còn có các cây trồng gồm: 03 cây mai có hoành lần lượt 33cm, 34cm và 48cm; khoảng đất trước mặt căn nhà bà Q đang ở (phần diện tích tiếp giáp lộ và kênh Trà Kiết) có 03 cây dừa khoảng 25 năm tuổi nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để xử lý là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: ông Lê Văn G kháng cáo, đại diện bà Phan Thị Q và bà Lê Thị L kháng cáo, ông Lê Thanh Đ1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo và bà Phan Thị Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên các kháng cáo hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

Trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm, xác định được trong hộ ông Lê Văn C còn có hai cháu là Lê Thị Diệu Ngọc và Nguyễn Thị Kim Ngân cùng sinh sống nhưng Tòa án nhân dân huyện Châu Thành không đưa vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót; tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy thiếu sót về thủ tục tố tụng này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án và không gây khó khăn cho việc thi hành án nên không cần thiết phải hủy bản án theo như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[2] Về kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với trình bày của ông Lê Thanh Đ1, Hội đồng xét xử xét thấy: ông cho rằng ông không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 mà thực chất là ông vay của ông B và bà B1 03 lần với số tiền 200.000.000 đồng để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu nhưng lời trình bày của ông Đ1 không được phía ông B – bà B1 thừa nhận và ngoài lời trình bày thì ông Đ1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho trình bày của ông là có căn cứ; hơn nữa, tại Tờ tự khai ngày 20/7/2017, ông Đ1 thừa nhận vào ngày 22/01/2016 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 310,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02802 do Ủy ban nhân

dân huyện Châu Thành cấp ngày 29/12/2015 cho ông đứng tên cho ông B – bà B1; tại bản tự khai, ông còn thừa nhận cùng mẹ là bà Phan Thị Q và chị là bà Lê Thị L chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho ông B – bà B1 với giá tổng cộng là 300.000.000 đồng. Như các tài liệu, chứng cứ đã thể hiện, Hội đồng xét xử xác định giữa các đương sự không xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai nại của ông Đ1.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà Phan Thị Q, ông Lê Văn G và bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Văn G xác định nguồn gốc tài sản là quyền sử dụng đất ông Lê Thanh Đ1 chuyển nhượng cho ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 là của ông Lê Văn Phan và Phan Thị Q tạo lập và ông Lê Thanh Đ1 thực hiện các thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất vào ngày 29/6/1999. Trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hanh tại Tờ trình số 4/TT-UB ngày 08/9/1999, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đã ban hành Quyết định số 2221/QĐ.UB ngày 04/10/1999 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 136 hộ, trong đó hộ ông Lê Thanh Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02802QSĐĐ/fG đối với 310,8m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Tại đơn xin cấp quyền sử dụng đất, ông Đ1 ghi nguồn gốc sử dụng đất là “Đất do cha mẹ cho năm 1999” và tại biên bản xác định mốc ranh ngày 18/4/1999 và ngày 12/11/1999 thể hiện ông Lê Văn Phan, ông Lê Văn G và ông Lê Văn C ký xác định mốc ranh để ông Đ1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ để xác định đây là phần đất cha cho cá nhân ông Đ1, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông G xác nhận cũng tại thời điểm này, ông và ông Lê Văn C cũng được ông Phan phân chia đất, thực hiện việc đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất với diện tích tương đương với diện tích ông Phan phân chia cho ông Đ1.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 03/4/2017 của Ban áp Vĩnh Thạnh, bà Phan Thị Q (mẹ của ông Đ1) và bà Lê Thị L xác nhận biết được việc ông Lê Thanh Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1, xác nhận đang tìm người có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại phần đất ruộng để chuộc lại tài sản do ông Đ1 chuyển nhượng cho ông B, bà B1. Điều đó càng làm rõ việc ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông B, bà B1 là thực tế và biết, không phản đối. Nó còn chứng tỏ tại thời điểm năm 1999, ông Lê Văn Phan đã thực hiện việc phân chia cho các con là ông Lê Văn C, ông Lê Văn G và ông Lê Thanh Đ1 mỗi người một diện tích đất tương đương nhau và có thể thấy ông Lê Thanh Đ1 mới là người được ông Lê Văn Phan phân chia đất chứ không phải hộ ông Lê Thanh Đ1.

Do vậy, việc ông Lê Thanh Đ1 lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 1877717 ngày 29/12/2015 đối với 310,8m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tuy chưa chặt chẽ nhưng đúng đối tượng, đúng

như ý chí của ông Phan khi ông phân chia đất cho các con nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

Ngoài ra, sau khi ông Lê Thanh Đ1 được cấp đổi quyền sử dụng đất, ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà B1 vào ngày 07/01/2016, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập hợp đồng, công chứng và đã thực hiện ghi chú vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng nên ông B, bà B1 là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng, cần bảo vệ.

Đối với hợp đồng mua bán nhà và thuê lại nhà đất, Hội đồng xét xử xét thấy: theo Tờ mua bán nhà ngày 22/01/2016, ông Lê Thanh Đ1 bán căn nhà cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 và đồng ý thuê lại căn nhà với giá 2.500.000 đồng/tháng; tờ mua bán nhà này được bà Lê Thị Q và bà Lê Thị L (là những người chung sống trong căn nhà) cùng ký tên nên có thể khẳng định rằng những thành viên cùng chung sống trong căn nhà biết việc mua bán, thuê lại căn nhà và không phản đối nhưng cho rằng việc mua bán căn nhà cùng với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ1 sang ông B, bà B1 nhằm che giấu việc vay tiền để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

[3] Đối với 03 cây mai và mái che trước hiên nhà chưa được giải quyết tại cấp sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông B, bà B1 đồng ý phối hợp với phía bị đơn đề tháo dỡ, di dời nên các đương sự có thể tự thỏa thuận hoặc khởi kiện thành một vụ án khác nếu có yêu cầu và không cần hủy bản án để xét xử sơ thẩm lại như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét đến và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, riêng bà Phan Thị Q là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà không phải chịu tiền án phí. Đối với ông Lê Văn G, ngoài việc ông phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, ông còn phải chịu tiền thẩm định tại chỗ phát sinh tại cấp phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, 157, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 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,

**Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Q, ông Lê Thanh Đ1, bà Lê Thị L và ông Lê Văn G.

Giữ nguyên Bản án số 14/2021/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 (do ông Trần Phương B đại diện):

+ Buộc bà Phan Thị Q, ông Lê Thanh Đ1, bà Lê Thị L và bà Lê Thị Mỹ D có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt trong gia đình ra khỏi nhà để giao trả lại cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 01 căn nhà Ngói gỗ, gắn liền với diện tích đất ở nông thôn 310,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015, thuộc thửa 26, tờ BĐ 32; Nhà và đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang (Trong đó, căn nhà nằm tại các điểm 15, 3, 1, 18, 19, 22, 20, 40, 41 và diện tích đất ở nằm tại các điểm 43, 44, 45, 46 thuộc bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ). Bà Phan Thị Q và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Phan Thị Q, ông Lê Thanh Đ1 và bà Lê Thị L trả cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 số tiền thuê nhà tổng cộng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Lê Văn G trả cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 diện tích đất 3,4m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) tại các điểm 4, 47 và 48 thuộc Bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, An Giang.

+ Buộc ông Lê Văn C trả cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 diện tích đất 3,5m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) tại các điểm 42, 51 và 52 thuộc Bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

+ Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 trả lại cho ông Lê Văn G diện tích đất 2,0m<sup>2</sup> lấn sang phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn G đứng tên (không xác định được số giấy chứng nhận, số thửa, tờ bản đồ) tại các điểm 1, 49 và 50 thuộc bản đồ hiện trạng ngày 06/10/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ); Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hanh, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

+ Bác yêu cầu của bà Phan Thị Q đề nghị tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh Đ1 với ông Trần Phương B, bà Lê

Thị Ngọc B1 đối với diện tích đất 310,8m<sup>2</sup> ký ngày 07/01/2016; Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 với ông Lê Thanh Đ1, bà Phan Thị Q, bà Lê Thị L ký ngày 22/01/2016 là vô hiệu.

+ Bác yêu cầu của bà Phan Thị Q đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 02802QSDĐ/fG ngày 04/10/1999 (thuộc thửa 26, tờ BĐ 32) mang tên hộ ông Lê Thanh Đ1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 02802QSDĐ/fG ngày 29/12/2015 mang tên Lê Thanh Đ1 (trang bổ sung ghi tên anh Trần Phương B, chị Lê Thị Ngọc B1 ngày 18/5/2016).

\* Về án phí, lệ phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Thanh Đ1, bà Lê Thị L, bà Lê Thị Mỹ D phải chịu chung 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc trả nhà và đất. Riêng ông Lê Thanh Đ1 và bà Lê Thị L phải chịu thêm 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về trách nhiệm trả tiền thuê nhà.

+ Bà Phan Thị Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Văn G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Đã nộp tạm ứng án phí tổng cộng 02 lần số tiền là 1.237.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000601 ngày 21/4/2017 và 0003233 ngày 05/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; Được khấu trừ nên ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 được hoàn lại số tiền 937.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng: ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 tự nguyện chịu số tiền hợp đồng đo đạc, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tổng cộng số tiền là 2.918.300 đồng (đã nộp và thanh toán xong tại Tòa án).

Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Thanh Đ1, ông Lê Văn G và bà Lê Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 002757 ngày 21/10/2021, số 0007244 và số 0007245 cùng ngày 25/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Bà Phan Thị Q không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: ông Lê Văn G phải chịu 300.000 đồng tiền thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án xong, tất cả các

khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn P Hưng**