TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 88/2025/DS-PT
Ngày: 16/4/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà và ông Cao Minh Lễ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 360/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 405/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 12/2025/TB-TA ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

1.2. Ông Lê Văn Tấn T1, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng cư trú: số B, tổ I, ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện ủy quyền của bà Lê Thị T: Ông Lê Văn Tấn T1, sinh năm 1968; nơi cư trú: số B, tổ I, ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Phước H là Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh A; địa chỉ: Số G ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt ngày 10/4/2025 - vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Lệ T2, sinh năm 1966 (có mặt);

2.2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số D, ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số D Q, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020) (có mặt).

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

3.1. Quỹ tín dụng nhân dân M; địa chỉ: Số A đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1987 là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tôn Hữu P1, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2025) (có mặt ngày 10/4/2025 - vắng mặt khi tuyên án).

3.2. Văn Phòng C2; địa chỉ: Số D, tỉnh lộ 942, ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R và Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Lê Văn Tấn T1 trình bày: Năm 1990, vợ chồng bà T2, ông R có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3.300m^2 của Lê Thành K (đất thời điểm này chưa được cấp giấy chứng nhận). Đến năm 1995, thì ông R, bà T2 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vào năm 2013, vợ chồng ông T1, bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế là 3.392m^2) của vợ chồng bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R, với giá là 198.000.000 đồng (60.000.000 đồng/1.000m^2). Hai bên có làm giấy tờ mua bán tay ngày 04/10/2013. Hợp đồng này lập tại nhà của ông T1, bà T; ông T1, bà T giao đủ số tiền 198.000.000 đồng cho ông R, bà T2; do thời gian lâu nên ông không nhớ ai là người viết hợp đồng này nhưng chữ ký trong hợp đồng là ông R, bà T2 ký tên; sau khi làm hợp đồng và giao nhận tiền xong thì ông mới đem hợp đồng này cho ông Lê Thanh Ơ là Phó Trưởng ban B2, xã K xác nhận; vợ chồng ông T1, T đã nhận đất canh tác và đóng thuế hàng năm (đã cung cấp cho Tòa). Khi nhận chuyển nhượng, ông T1, bà T và bà T2, ông R có thỏa thuận khi đưa đủ tiền thì bà T2, ông R có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T. Do bà T2, ông R cho rằng mất giấy đất nên không chuyển nhượng được và hẹn khi nào làm thủ tục xin cấp bản nhì lại sẽ sang tên cho vợ chồng ông. Đến năm 2019, ông T1 đi cùng với ông R, bà T2 đi làm thủ tục xin cấp lại bản nhì diện tích đất nêu trên cho ông R rồi chuyển sang tên cho ông T1 (chi phí xin cấp lại bản nhì

này ông T1 đã xuất tiền ra đóng hết và giữ biên lai của chi phí này). Sau khi được lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R, bà T2 không sang tên cho ông T1, bà T mà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Qũy tín dụng nhân dân M để vay số tiền 160.000.000 đồng; ông T1, bà T biết việc ông R, bà T2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, ông T1, bà T yêu cầu ông R, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2 theo giấy mua bán đất lập ngày 04/10/2013; diện tích đất qua đo đạc thực tế của Văn phòng Đ – Chi nhánh C3 3.392m^2**.** Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông R, bà T2. Do diện tích đất này vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ ông R, bà T2 và nhận đất canh tác từ năm 2013 cho đến này.

Ông T1, bà T đề nghị Tòa án lấy kết quả đo đạc theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C3 lập ngày 04/8/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án; đồng thời thống nhất giá đất theo biên bản định giá ngày 16/01/2024 của Hội đồng đinh giá.

Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 3.300m^2 được vợ chồng ông R, bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành K vào năm 1990, (khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 08 chỉ vàng 24k, có làm giấy tờ mua bán. Năm 1995, khi Nhà nước có chủ trương đo đạc đại trà, ông R, bà T2 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, do bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông R, bà T2 làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R, bà T2 vào năm 2019. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân M để vợ chồng bà vay của Quỹ tín dụng số tiền 160.000.000 đồng. Chi phí cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông R, bà T2 nộp, không phải như trình bày của ông T1 (đối với Giấy tiếp nhận hồ sơ ngày 30/10/2018; Phiếu thu ngày ngày 30/10/2018 mà ông T1 cung cấp cho Tòa án là do vợ chồng bà bị thất lạc) biên lai hiện nay không còn. Năm 2013, ông R, bà T2 có cho ông T1, bà T thuê quyền sử dụng diện tích 3.300m^2, với giá 2.000.000 đồng/1.000 m^2/năm/02 mùa vụ; việc thuê đất không làm giấy tờ, chỉ nói miệng, không thời hạn nhưng trả tiền thuê hàng năm. Hiện nay, ông T1, bà T vẫn đang canh tác quyền sử dụng đất thuê. Đối với giấy mua bán đất do ông T1, bà T cung cấp, ông R, bà T2 không thống nhất. Ông R, bà T2 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T, không nhận số tiền 198.000.000 đồng từ ông T1, bà T.

Đối với tờ mua bán ngày 04/10/2013, bà T2 xác nhận do vợ chồng ông bà ký tên; do ông T1, bà T kêu vợ chồng ông bà ký vào tờ giấy trắng không ghi nội dung rồi sau đó ông T1 tự ghi nội dung vào tờ mua bán này; bà xác định không

có bán đất cho vợ chồng ông T1, bà T. Do đó, bà T2, ông R không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như yêu cầu của ông T1, bà T đồng thời có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa bà T2, ông R với ông T1, bà T đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2) và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đối với số tiền ông T1, bà T cho rằng có giao 198.000.000 đồng thì không đồng ý trả vì vợ chồng bà không có nhận số tiền này. Đối với yêu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2; yêu cầu ông T1, bà T trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ lại của 09 năm với số tiền 18.000.000 đồng thì bà T2, ông R xin rút lại yêu cầu này.

Bà T2, ông P thống nhất giá đất theo biên bản định giá ngày 16/01/2024 của Hội đồng định giá và Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 04/8/2020. Đề nghị Tòa án lấy kết quả đo đạc theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C3 lập ngày 04/8/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ B: Ông Tôn Hữu P1 là người đại diện ủy quyền cho Quỹ tín dụng nhân dân M trình bày: Ngày 26/3/2019, ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và Quỹ tín dụng nhân dân M1 ký hợp đồng tín dụng số DS3902915/HĐTD; theo đó, Quỹ tín dụng nhân dân M cho ông R, bà T2 vay số tiền 160.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, có quyền điều chỉnh lãi suất theo quy định của Ngân hàng N hoặc thỏa thuận 02 bên, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/ lãi suất trong hạn; để phục vụ đời sống; thời hạn vay là 12 tháng. Để bảo đảm nợ vay, các bên đã ký hợp đồng thế chấp DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019; theo đó, ông R, bà T2 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 3.392m^2, tờ bản đồ số 91, thửa đất số 274, theo giấy chứng nhận số CS11938 ngày 29/01/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp cho ông R, bà T2. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng C2 công chứng ngày 26/02/20219 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C3 cùng ngày. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông R, bà T2 đã thực hiện nghĩa vụ đóng lãi đầy đủ hàng tháng; trong quá trình tranh chấp giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2 thì ông R, bà T2 đã tất toán xong hợp đồng tín dụng nêu trên nên Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ B rút yêu cầu độc lập. Đến ngày 19/4/2022, ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và Quỹ tín dụng nhân dân M tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số TC3900247; theo đó, Quỹ tín dụng nhân dân M cho ông R, bà T2 vay số tiền 160.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, có quyền điều chỉnh lãi suất theo quy định của Ngân hàng N hoặc thỏa thuận 02 bên, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/ lãi suất trong hạn; để phục vụ đời sống; thời hạn vay là 12 tháng. Để bảo đảm nợ vay, các bên đã tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 mà hai bên đã ký trước đây (Do hợp đồng thế chấp này được duy trì 05 năm; ông R, bà T2 chỉ ký hợp đồng vay tiền lại của Quỹ tín dụng M bằng hợp đồng tín dụng số TC3900247 ngày 19/4/2022 nên Quỹ tín dụng không xóa thế chấp mà tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp nêu trên).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số TC3900247 ngày 19/4/2022, ông R, bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Quỹ tín dụng nhân dân

M có yêu cầu độc lập yêu cầu ông R, bà T2 liên đới trả cho Q tín dụng nhân dân M số tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 24/5/2024 là 205.685.000 đồng; trong đó tiền vốn 160.000.000 đồng; lãi trong hạn 17.280.000 đồng; lãi quá hạn: 28.405.000 đồng và yêu yêu cầu tính phát sinh từ ngày 25/5/2024 cho đến khi ông R, bà T2 tất toán xong nợ cho Quỹ tín dụng theo hợp đồng tín dụng đã ký đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 được ký kết giữa ông R, bà T2 với Q tín dụng nhân dân M để đảm bảo việc trả nợ.

Chứng cứ Quỹ tín dụng nhân dân M cung cấp: hợp đồng tín dụng đã ký kết số TC3900247/HĐTD ngày 19/4/2022 cho đến khi trả hết nợ vốn cho Quỹ tín dụng nhân dân M; Hợp đồng thế chấp số DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông R, bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 vắng mặt tại tại phiên tòa nhưng tại văn bản ngày 15/4/2024 của Văn phòng C2 trình bày, Đối với việc nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 được công chứng tại Văn phòng C2, sau khi kiểm tra thông tin, hồ sơ hợp đồng công chứng đang lưu trữ Văn phòng công chứng có ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục công chứng đối với hợp đồng thế chấp: Hợp đồng đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật; tại thời điểm công chứng hợp đồng, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng ký đều tự nguyện; mục đích, nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Người làm chứng ông Lê Văn Thanh Ơ trình bày, Thời điểm đó ông là Phó ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Giữa ông với ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị Lệ T2 là anh em chú bác với nhau. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2 và việc giao nhận tiền giữa các bên thì ông không biết. Ông xác định: Ông T1 là người đem tờ mua bán đất lập ngày 04/10/2013 giữa ông với ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đến để ông xác nhận các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 canh tác đất đó từ năm 2013 cho đến nay, do đất của ông canh tác gần đất mà ông T1, bà T mua của bà T2, ông R.

Người làm chứng ông Lê Ngọc Thái B trình bày, Ông là con rể của ông R, bà T2 (cưới vợ năm 2013), Đối với hợp đồng thế chấp ngày 26/02/2019, ông với ông Tăng Hoàng Chí T3 (Thiện nay đã nghỉ) là người xét thẩm định đất, khi thẩm định ông có biết đất này T2, R có cho ông T1, bà T thuê, thời điểm thẩm định không phát sinh tranh chấp nên trình ban lãnh đạo xem xét để cho ông R, bà T2 vay tiền. Ông xác định việc xem xét thẩm định đất là đúng trình tự theo luật các tổ chức tín dụng.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 27/7/2022, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3392m^2, tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 của Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 04/8/2020 do Văn phòng Đ - Chi nhánh C3.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DS3902906/HĐTC ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân M giao trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938 ngày 29 tháng 01 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.392m^2, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 91.

Ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân M yêu cầu bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R trả số nợ gốc 160.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn, quá hạn theo hợp đồng tín dụng số DS3902915/HĐTD ngày 26/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 với Quỹ tín dụng nhân dân M.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 27/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị ông bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R kháng cáo.

** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 94/2023/DS-PT ngày 18/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhận định:*

- Về thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ của tòa cấp sơ thẩm: Xét thấy biên bản hòa giải ngày 21/02/2020 (bút lục 92) nội dung thể hiện ông T1, ông P có mặt nhưng chỉ có ông T1 ký tên, riêng ông P không ký tên vào biên bản, Thẩm phán chủ trì phiên hòa giải cũng không ký tên, đóng dấu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P cho rằng không có mặt tại phiên hòa giải ngày 21/02/2020; tương tự tại biên bản ghi lời khai của ông T1 ngày 30/3/2020 (bút lục 97) cả thư ký và thẩm phán đều không ký tên và đóng dấu; Quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán cũng không ký tên. Tương tự các biên bản ghi lời khai ngày 06,07/01/2020,

biên bản xen xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 12,22/5/2020 thẩm phán ký tên mà không đóng dấu….Xét thấy việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm không đúng theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự mà cấp phúc thẩm không bổ sung được.

- Về nội dung: Đối với tờ nhượng đất lập ngày 04/10/2013 được lập với nội dung rất sơ xài thiếu tính chi tiết và cụ thể nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ như việc giao nhận số tiền 198.000.000 đồng diễn ra như thế nào, cụ thể thời gian, địa điểm, ai giao, ai nhận. Phần diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa…Nội dung vụ án thể hiện vào ngày 30/10/2018, ông R, bà T2 có tờ trình về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp cho bộ phần tiếp nhận và trả kết quả huyện C nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ là ông R, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu khi nào….Việc bỏ sót người tham gia tố tụng: Việc cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông R, bà T2 với Q tín dụng nhân dân M mà không đưa người đại diện Văn phòng C2, nơi chứng thực hợp đồng thế chấp này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót…..Ngoài ra cấp phúc thẩm còn giải thích về cách tuyên án

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C tuyên xử:*

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26, Điều 244; Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C3 lập ngày 04/8/2020.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân M.

- Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Q tín dụng nhân dân M tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 31/7/2024 là 210.514.000

đồng (hai trăm mười triệu năm trăm mười bốn ngàn đồng). Trong đó: vốn gốc 160.000.000 đồng, lãi trong hạn 17.280.000 đồng, lãi quá hạn 33.234.000 đồng.

Kể từ ngày 01/8/2024, bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số TC3900247/HĐTD ngày 19/4/2022, cho đến khi ông R, bà T2 trả hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân M.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DS3902906/HĐTC giữa bên nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân M với bên thế chấp ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 số công chứng 263, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/02/2019 của Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Buộc Qũy tín dụng nhân dân M giao trả ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938, tờ bản đồ số 91, thửa đất số 274 với diện tích 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 29/01/2019 cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2.

[4] Ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án; đề nghị giám định chữ viết mang tên Lê Thị Lệ T2 tại Biên bản xác minh ngày 17/12/2018 do Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C3 lập; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 với ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T và buộc ông T1, bà T trả lại cho ông R, bà T2 3.392m^2 đất 2L; đồng thời duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông R, bà T2 với Q tín dụng nhân dân M.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân M kháng cáo toàn bộ bản án: Yêu cầu công nhận và duy trì hợp đồng thế chấp số DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 3.249m² (qua đo đạc thực tế 3.392 m²), thửa đất số 7218, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938 ngày 29/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông R, bà T2 theo Hợp đồng tín dụng số TC39000247 ngày 19/4/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn P2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 04/10/2013 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 với ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T và buộc ông T1, bà T trả lại cho ông R, bà T2 3.392m^2 đất 2L; đồng thời duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông R, bà T2 với Q tín dụng nhân dân M. Bởi vì, bà T2 cho ông T1 thuê đất, có lời khai của bà Nguyễn Thị P3 cũng đến thuê đất năm 2013 nhưng do bà T2 đã cho ông T1 thuê nên bà P3 không thuê nữa. Tuy nhiên, do sợ bà T2 cho người khác thuê, ông T1 đưa tờ giấy trắng cho bà T2, ông R ký tên sẵn rồi ghi nội dung là bán đất nên nội dung tờ mua bán có nhiều chỗ sai như năm sinh bà T, ngày cấp chứng minh nhân dân của ông R và sai cả vị trí đất. Ngoài ra, ngày 09/02/2022 bà T2 cũng đã có đơn thưa yêu cầu ông T1, bà T trả tiền thuê đất trong 05 năm và được UBND xã K tổ chức hòa giải; như vậy, điều này chứng minh bà T2 đã có ý chí kiện đòi lại đất cho thuê chứ không có bán đất.

Ông Tôn Hữu P1 là người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân M trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét duy trì Hợp đồng thế chấp số DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 để đảm bảo quyền lợi cho Quỹ tín dụng nhân dân M.

Nguyên đơn ông Lê Văn Tấn T1 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Lê Phước H phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bà T2 đã xác định đúng chữ ký và cũng đã có kết quả giám định xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà T với bà T2, ông R.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang 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 Hội đồng xét xử, 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 Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R và Quỹ tín dụng nhân dân M. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 31/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân M kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn R vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; Văn phòng C2 và những người làm chứng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 228, Điều 229 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

- Nguyên đơn bà Lê Thị T ủy quyền cho ông Lê Văn Tấn T1 theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2020 do Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh An Giang chứng thực Số chứng thực 15, quyển số 01-SCT/CK, CĐ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn P theo giấy ủy quyền ngày 20/01/2020 do Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh An Giang chứng thực Số chứng thực 47, quyển số 01-SCT/CK, CĐ.

- Bà Nguyễn Thị C là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Quỹ tín dụng nhân dân M ủy quyền cho ông Tôn Hữu P1 theo giấy ủy quyền ngày 13/02/2025.

Hội đồng xét xử xét thấy các thủ tục ủy quyền trên phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông R, bà T2 thừa nhận có ký vào Tờ mua bán đất ngày 04/10/2013 nhưng cho rằng ký vào tờ giấy trắng sau đó ông T1 ghi thêm nội dung; việc này không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không phù hợp với chứng cứ do bà Thủy cung C1 là hình ảnh trên đó có chữ ký của ông R, bà T2 được con bà T2 chụp bằng điện thoại năm 2013. Ngoài ra, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau, ông T1, bà T đang quản lý, sử dụng đất ổn định thời gian dài (từ năm 2013 cho đến nay), không phát sinh tranh chấp kể từ thời điểm nhận đất. Bên cạnh, tại Biên bản xác minh ngày 17/12/2018 (BL 577) của Văn phòng Đ – Chi nhánh C3 (có chữ ký của ông R, bà T2) đã xác minh "*Khu đất hiện tại ông Lê Văn Tấn T1 đang sử dụng. Nguyên nhân là do ông Nguyễn Văn R đã sang nhượng lại cho ông Lê Văn Tấn T1*" đồng thời ông R, bà T2 cũng đã xác nhận trong biên bản "*Khu đất hiện tại tôi có sang nhượng lại cho ông Lê Văn Tấn T1 và đang sử dụng. Đề nghị được cấp giấy cho tôi để sang nhượng lại cho ông T1*". Như vậy, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua bán đất ngày 04/10/2013 giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2 là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông R, bà T2 cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không nhận 198.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; đồng thời, việc chuyển nhượng đất giữa ông T1,

bà T và ông R, và T2 là có căn cứ và đã được Hội đồng xét xử chấp nhận nên việc bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân M: Căn cứ hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2022 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận; do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Quỹ tín dụng nhân dân M yêu cầu ông R, bà T2 liên đới trả cho Q tín dụng nhân dân M số tiền vốn 160.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 24/5/2024 là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/02/2019; Hội đồng xét xử xét thấy thủ tục thẩm định tài sản thế chấp của Quỹ tín dụng nhân dân M chưa đảm bảo. Bởi lẽ, Quỹ tín dụng không thực hiện thẩm định thực địa mà chỉ thẩm định trên giấy tờ. Hơn nữa, tại thời điểm phát sinh tranh chấp, ngày 18/12/2019 Tòa án đã đưa Q tín dụng nhân dân M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Quỹ tín dụng đã biết được việc tranh chấp đất nêu trên giữa ông T1, bà T với ông R, bà T2. Lẽ ra, sau khi ông R, bà T2 tất toán xong khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2019, thì Quỹ tín dụng cần đợi kết quả phán quyết của Tòa án đối với việc tranh chấp nhưng Quỹ tín dụng vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng và cho ông R, bà T2 vay tiếp. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông R, bà T2 trả Quỹ tín dụng nhân dân M 205.685.000 đồng trong đó vốn 160.000.000 đồng, tính đến ngày 24/5/2024 lãi trong hạn 17.280.000 đồng, lãi quá hạn 28.405.000 đồng; đồng thời tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/02/2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân M với ông R, bà T2 là vô hiệu và buộc Q tín dụng giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R, bà T2 đồng thời là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận; do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về án phí:

[4.1] Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T và Q tín dụng nhân dân M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Riêng ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 không được chấp nhận yêu cầu phản tố đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đồng thời bị buộc phải trả cho Q tín dụng nhân dân M số tiền 210.514.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền trên (210.514.000 đồng x 5% = 10.525.000 đồng).

[4.2] Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và Quỹ tín dụng nhân dân M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C3 lập ngày 04/8/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T với bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân M.

- Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Q tín dụng nhân dân M tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 31/7/2024 là 210.514.000 đồng (hai trăm mười triệu năm trăm mười bốn ngàn đồng). Trong đó: vốn gốc 160.000.000 đồng, lãi trong hạn 17.280.000 đồng, lãi quá hạn 33.234.000 đồng.

Kể từ ngày 01/8/2024, bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn Văn R phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số TC3900247/HĐTD ngày 19/4/2022, cho đến khi ông R, bà T2 trả hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân M.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DS3902906/HĐTC giữa bên nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân M với bên thế chấp ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 số công chứng 263, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/02/2019 của Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Buộc Quỹ tín dụng nhân dân M giao trả ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938, tờ bản đồ số 91, thửa đất số 274 với diện tích 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 29/01/2019 cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2.

4. Ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T tự nguyện chịu 4.827.000 đồng (bốn triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn đồng) chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ; đã thực hiện xong.

Ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 phải chịu 6.581.000 đồng (sáu triệu năm trăm tám mươi mốt ngàn đồng) chi phí giám định; đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

6.1. Dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 phải chịu 10.825.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007950 ngày 04/02/2020 và số 0010081 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 còn phải tiếp tục nộp số tiền 10.075.000 đồng (mười triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ông Lê Văn Tấn T1, bà Lê Thị T được nhận lại số tiền 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007667 ngày 17/12/2019, số 0008777 ngày 27/8/2020 và biên lai số 0004707 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Quỹ tín dụng nhân dân M được nhận lại số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008811 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6.2. Dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ T2 – mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013229 và số 0013230 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Quỹ tín dụng nhân dân M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013231 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện;
- Tòa án nhân dân huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự "Để thi hành";
- - Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng