

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 298/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 5 - 2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy các quyết định hành chính có liên quan”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 593/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy các quyết định hành chính liên quan”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Phước B, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Nguyễn Chí T, sinh năm: 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Số 136/17 khu vực x2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T (chết ngày 15/3/2022);

1/Ông Phạm Phước B, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

2/Ông Đào Văn H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

3/Bà Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm 1960 (có mặt);

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

4/Ông Phạm Văn C, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

5/Ông Phạm Văn G, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

6/Bà Phạm Thị Thủy T2, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Bà Võ Thị N, sinh năm 1951 (có mặt);

2/Ông Phạm Công D, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3/Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1985 (vắng mặt);

4/Bà Phạm Võ Thị Hồng P, sinh năm 1984 (vắng mặt);

5/Cháu Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 2011 (vắng mặt);

6/Cháu Nguyễn Ngọc Gia H2, sinh năm 2013 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ánh N1, cháu Gia H2: Ông Nguyễn Hữu T3, bà Phạm Võ Thị Hồng P.

7/Ông Phạm Công M1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

8/Bà Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm 1960 (có mặt);

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

9/Ông Trần Lê H4, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: D10-02 Chung cư S N, phường P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/Ông Trương Văn S, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện Đ, tỉnh Long An.

11/Ủy ban nhân dân huyện Đ (vắng mặt).

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

12/Văn phòng công chứng B (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 154, 155 N, Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

13/Văn phòng công chứng L (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

14/Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 13 Quốc lộ 1A, Phường X4, thành phố T, tỉnh Long An.

15/Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, số 194 T, phường L, quận H, Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Phước B, bà Phạm Thị Ngọc T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/10/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/11/2021, 30/11/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Phước B cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Nguyễn Chí T trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 275, 208, 209 tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà nội ông B để lại cho cha ông B là ông Phạm Văn B4, tuy nhiên do ông B4 chết trước nên gia đình bên nội ông B thống nhất cho con của ông B4 được hưởng và bà T đại diện đứng tên, các anh chị em của ông B4 hoàn toàn không tranh chấp gì đối với phần đất này.

Khoảng năm 1975 thì mẹ ông B là bà T xác định các diện tích đất mà các con được chia, cụ thể ông B được chia thửa 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 diện tích 9.207m²; ông Phạm Quang T4 được chia thửa 274 và thửa 209 (mpt) diện tích 5.548m², bà Nguyễn Thị T được chia thửa 195, bà Phạm Thị Ngọc T1 được chia thửa 173. Khi chia đất thì chỉ nói miệng không có lập văn bản, cũng không có đo đạc nhưng có sự chứng kiến của các cô bác trong thân tộc nhưng hiện nay họ đã chết. Từ khi được chia đất, thì do bà T lớn tuổi nên ông B là người trực tiếp quản lý sử dụng đất kể cả phần đất mà ông T4 bà T1 được chia, đến năm 2007 thì ông B cho ông Trương Văn S thuê đất và trả tiền thuê mỗi năm là 800kg lúa cho ông B. Đến năm 2011 thì phần lúa ông S trả cho ông B và bà T1, ông T4 mỗi người tự nhận riêng. Việc cho ông S thuê đất có lập hợp đồng thuê vào ngày 30/5/2007, ông B cho thuê hàng năm, không có lập hợp đồng mới đến khi nào cần lấy lại đất thì báo trước cho ông S biết.

Trước đây ông B và bà T cùng sống chung trong căn nhà do ông bà nội ông B để lại, đến năm 1980 do nhà xuống cấp nên ông B xây dựng lại nhà như hiện nay. Khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu tỉnh và sau đó được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 1299 QSDĐ/0705-LA ngày 06/12/1997 thì ông biết nhưng không có thắc mắc khiếu nại gì. Do ông B nghĩ rằng để mẹ ông đại diện đứng tên để dễ quản lý sử dụng sau đó sẽ chuyển quyền sang tên lại cho các con.

Theo Mảnh trích đo số 315-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T6 đo vẽ ngày 12/10/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/10/2020 thì chuồng bò, nhà tạm, nhà chính tại vị trí số 01, 02, 03 là của vợ chồng ông B bỏ tiền ra xây dựng. Nhà tại vị trí số 4 là của con gái ông B là Phạm Võ Thị Hồng P bỏ tiền ra xây dựng, hiện tại nhà này do con Võ Thị Hồng P cùng chồng là Nguyễn Hữu T3 và 02 con là Nguyễn Thị Ánh N1 (sinh năm 2011) và Nguyễn Ngọc Gia H2 (sinh năm 2013) sinh sống.

Việc bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H4, ông B hoàn toàn không biết. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện chuyển nhượng cho ông Trần Lê H4 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Đồng thời các thửa

đất số 275, 208, 209 tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là phần đất ông B đã được chia và trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay, do đó việc bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H4 và ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B, do đó ông B khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 0201 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Ngọc T1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 11/02/2011 đối với thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10827 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 19/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4 đối với thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Lê H4 ngày 27/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449 số vào sổ 1299 QSDĐ/0705-LA do UBND huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2019/12926519/HĐBĐ ngày 19/09/2019 giữa ông Trần Lê H4 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn (nay là Chi nhánh Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh) đối với thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 06/12/1997 vào sổ số 1299 QSDĐ/0705-LA cho bà Nguyễn Thị T đối với các thửa đất số 275 diện tích 2452m², 208 diện tích 221m², 209 (mpt) diện tích 4117m² TĐĐ số 19 và thửa 206 TĐĐ số 09 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2734m², diện tích đo đạc thực tế là 2880m² tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 314/2020 và số 315/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T6 đo vẽ ngày 12/10/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/10/2020 ông B yêu cầu xác định quyền sử dụng các thửa đất số 275 diện tích 2452m², 208 diện tích 221m², 209 (mpt) diện tích 4117m² TĐĐ số 19 và thửa 206 TĐĐ số 09 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2734m², diện tích đo đạc thực tế là 2880m² tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Phạm Phước B và ông B được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 28/7/2020, đơn xin rút yêu cầu phản tố ngày 15/4/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Phạm Phước B. Nguồn gốc các thửa đất số 275, 208, 209 tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 là của cha chồng bà ông

Phạm Văn Trai để lại cho chồng bà ông Phạm Văn B4. Đến năm 1960, chồng bà chết, bà là người trực tiếp quản lý sử dụng những thửa đất này, nuôi các con khôn lớn, lúc đó con bà là Phạm Phước B chỉ mới 7 tuổi nên không có việc đất để lại cho ông B khi cha ông B chết, như ông B trình bày.

Do nhà của cha mẹ chồng xây dựng đã lâu, xuống cấp nên khi ông B lập gia đình, ông B đã xây dựng một căn nhà riêng trên cùng thửa đất với căn nhà cũ để sinh sống, còn bà thì được hai con là Phạm Thị Ngọc T1 và Đào Văn H xây cho một căn nhà cấp 4 bên cạnh nhà cũ để sinh sống. Mặc dù ông B là con ruột, sống gần bà nhưng không chăm lo, không quan tâm đến cuộc sống của bà. Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà không đồng ý. Ngược lại bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông B cùng vợ là bà Võ Thị N di dời các tài sản của ông B và bà N đi nơi khác để trả lại cho bà quyền sử dụng các thửa đất số 275, 208, 209 tờ bản đồ số 19 và thửa 206 tờ bản đồ số 9.

Trong đơn xin rút yêu cầu phản tố ngày 15/4/2021, bà T trình bày cho rằng do ông B làm đơn khởi kiện bà nên bà làm đơn phản tố chứ bà hoàn toàn không có tranh chấp với ông B, bà xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ngày 15/3/2022 bà T chết, Toà án xác định những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T và những người thừa kế thế vị của bà T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T bao gồm ông Phạm Phước B, ông Đào Văn H, bà Phạm Thị Ngọc T1, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn G, bà Phạm Thị Thuỷ T2.

Ông Đào Văn H trình bày: Ông là con của bà Nguyễn Thị T và ông Đào Văn N5. Nguồn gốc các phần diện tích đất tranh chấp giữa ông B và bà T là của cá nhân bà T, không phải là của hộ gia đình bà T. Đối với việc tranh chấp giữa ông B và bà T ông không có ý kiến, bản thân ông không có tranh chấp không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật đồng thời ông yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Trong biên bản làm việc ngày 09/3/2021, ngày 14/5/2022, bà Phạm Thị Ngọc T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là con của ông Phạm Văn B4 và bà Nguyễn Thị T, các thửa đất số 275, 208, 209 tờ bản đồ số 19 và thửa 206 tờ bản đồ số 9 là của cha mẹ bà, cha bà không để các thửa đất cho ông B, mẹ bà cũng không cho đất cho bất cứ người con nào.

Năm 2011, bà T vay tiền của ông Trần Thượng T6 và phát sinh tranh chấp được giải quyết bằng Bản án số 97/2015/DS-ST ngày 19/8/2015 của Toà án nhân dân huyện Đ, bản án có hiệu lực pháp luật.

Do cần tiền để thi hành án nên bà có liên hệ với người môi giới, giới thiệu vay tiền, sau đó người môi giới hẹn đến Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tại đây bà và bà T có gặp và vay của ông Trần Lê H4 số tiền 2.500.000.000đồng, bà nhận tiền từ người giới thiệu là chú của ông H4, bà trả trước cho ông H4 3 tháng tiền lãi là 230.000.000đồng với mức lãi là 6%/tháng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là bảo đảm cho việc vay tiền. Bà không biết người môi giới và chú của ông H4 là ai.

Đối với tờ cam kết và thoả thuận ngày 19/6/2018 và giấy đóng tiền lãi hàng tháng do người phía ông H4 làm, bà không biết tên họ là gì và ở đâu, ông Trần

Tuấn N7 được giới thiệu là cháu của ông H4 có đến nhà bà nhận 50.000.000đồng là tiền lãi của tháng thứ 4, có viết giấy tay ngày 25/9/2018, bà không biết ông Nhân là ai và ở đâu. Bà có ý kiến là bà sẽ trả cho ông H4 số tiền đã vay, ông H4 trả đất lại cho bà T. Tuy nhiên bà không làm đơn khởi kiện, không yêu cầu trong vụ án này mặc dù bà được Tòa án giải thích và thông báo cho bà biết về việc có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này hay không

Anh Phạm Văn C, anh Phạm Văn G, chị Phạm Thị Thuỷ T2 trình bày: Anh C, anh G, chị Thuỷ T2 là các con của ông Phạm Quang T4, ông T4 chết ngày 11/01/2022, ông T4 là con của bà Nguyễn Thị T chết ngày 15/3/2022. Bà T có các con gồm ông Phạm Phước B, ông Phạm Quang T4, bà Phạm Thị Ngọc T1 và ông Đào Văn H.

Đối với nội dung vụ án tranh chấp, anh C, anh G, chị Thuỷ T2 không có ý kiến, không có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời anh Chuyên, anh Giang, chị Thuỷ Tiên xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Phước B, bà thống nhất với lời trình bày của ông B. Nguồn gốc tài sản tranh chấp là do bà Nguyễn Thị T cho riêng ông B trước khi cưới bà. Nên bà đồng ý để ông B đứng ra khởi kiện và trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà đồng ý để ông B được đứng ra kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê H4 trình bày: Theo thông tin trên Internet thì ông được biết các thửa đất số 208, 209, 274, 275, 173, 195, 206 TĐĐ số 09, 19 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đang rao bán nên ông có liên hệ và trao đổi với người môi giới. Ngày 19/6/2018 ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên với bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện, ông trực tiếp giao tiền cho bà T1 nhận, khi giao tiền có mặt bà T. Việc chuyển nhượng ông có gặp trực tiếp bà T, và bà T thỏa thuận uỷ quyền toàn bộ cho bà T1 toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T hoàn toàn hợp pháp ngay tình. Khi ông giao tiền cho bà T1 thì ông có thấy một số người đi theo bà T1, bà T1 cho rằng những người này làm ăn chung với bà T1, sau khi ông giao tiền cho bà T1 thì bà T1 giao tiền cho những người này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông mới biết những người môi giới là người cho bà T1 vay tiền nhưng ông không biết những người này là ai và không có giao dịch gì với những người này.

Thực tế ông và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất với giá là 9 tỷ đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong là hợp đồng là 2,5 tỷ đồng là để giảm thuế. Ông đã giao tiền đầy đủ cho bà T1, bà T tuy nhiên không có lập biên nhận giao tiền. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông có đi xem đất và được bà T1 chỉ vị trí đất, ông có nhìn thấy căn nhà trên đất nhưng bà T1 nói nhà do bà T1 và bà T đang ở.

Việc ông được cấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, khi ông nhận chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng đã kiểm tra và ông được biết là đất không có tranh chấp hay thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của ông B thì ông không đồng ý.

Ông có ý kiến trong trường hợp gia đình ông B chịu thỏa thuận thì ông sẽ đồng ý tách cho gia đình ông B diện tích khoảng 450m² để ổn định cuộc sống, nhưng với điều kiện sau khi ông trả nợ cho ngân hàng. Hiện nay do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông vẫn đồng ý để gia đình ông B ở trên đất, ông không yêu cầu những người đang quản lý, sử dụng đất trả đất. Ông đề nghị gia đình ông B giữ nguyên hiện trạng đất, không xây dựng thêm vật kiến trúc trên đất, trường hợp gia đình ông B xây dựng thêm thì tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Trong vụ án này, ông xác định ông không có yêu cầu, không có tranh chấp gì. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện đối với thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Võ Thị Hồng P trình bày: Chị là con ruột của ông Phạm Phước B, bà Võ Thị N. Nhà tại vị trí số 4 theo Mảnh trích đo địa chính số 315-2020 là do chị bỏ tiền ra xây dựng, do thời gian đã lâu nên chị không nhớ số tiền cụ thể. Hiện tại nhà này do chị cùng chồng là Nguyễn Hữu T3 và 02 con là Nguyễn Thị Ánh N1 (sinh năm 2011) và Nguyễn Ngọc Gia H2 (sinh năm 2013) sinh sống. Đối với căn nhà trên đất này thì chị không có tranh chấp gì không có yêu cầu gì, chị thống nhất với ý kiến trình bày của ông B. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha chị thì chị cũng đồng ý xác định quyền sử dụng đất là của ông B, ông B được toàn quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B thì chị cũng không có tranh chấp gì, yêu cầu gì đối với căn nhà mà chị đã xây dựng trên đất. Chị sẽ chấp hành theo bản án, quyết định của Tòa án kể cả khi Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông H4, cũng như hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông H4 đối với các thửa đất tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Công M1 trình bày: Anh là con ruột của ông Phạm Phước B, bà Võ Thị N. Hiện nay anh đang sống cùng cha mẹ trên phần đất tranh chấp. Trong vụ án này anh không có ý kiến, không có tranh chấp, yêu cầu gì. Anh thống nhất theo lời trình bày của cha mẹ anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S trình bày: Ông là người thuê thửa đất số 206 tờ bản đồ số 9 của ông Phạm Phước B để trồng lúa, ông thuê đất của ông B từ ngày 30/5/2007 đến nay, hai bên có lập hợp đồng thuê vào năm 2007 thời gian thuê là 01 năm, sau đó hai bên không lập lại hợp đồng thuê mà chỉ thỏa thuận miệng, mỗi năm ông trả cho ông B 800kg lúa. Ông chỉ là người thuê đất của ông B, trong vụ án này ông không có yêu cầu tranh chấp, toàn bộ mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án do ông B quyết định. Ông sẽ chấp hành theo mọi quyết định, bản án của Tòa án kể cả trong trường hợp buộc giao đất.

Trong văn bản số 1766/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 24/11/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An trình bày: Bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449, sổ vào sổ 1299 QSDĐ/0705-LA ngày cấp 06/12/1997 đối với 7

thửa đất gồm 208, 209, 274, 275 tờ bản đồ số 19 và thửa 173, 195, 206 tờ bản đồ số 9 cùng toạ lạc tại xã Hiệp Hoà, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 19/6/2018 bà Nguyễn Thị T có người đại diện là bà Phạm Thị Ngọc T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Lê H4 đối với 7 thửa đất trên và được Văn phòng công chứng L công chứng số 10827, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Trần Lê H4 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan chuyên môn và không có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thụ lý giải quyết. Ngày 27/6/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông Trần Lê H4 trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449, số vào sổ 1299 QSDĐ/0705-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà T.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông Trần Lê H4 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày: Việc tranh chấp giữa ông Phạm Phước B và bà Nguyễn Thị T phát sinh sau khi ông Trần Lê H4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý sang tên ông H4 vào ngày 27/6/2018. Việc ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Do đây là tài sản của ông H4 nên ông H4 sử dụng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng BIDV là đúng quy định của pháp luật, bên cạnh đó hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Do đó đề nghị Ngân hàng có quyền ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B thì Ngân hàng không đồng ý. Do về nguồn gốc tài sản nhận thế chấp ngân hàng không có nghĩa vụ phải tìm hiểu xác minh vì các cơ quan chức năng đã xác nhận các thửa đất tranh chấp là của ông H4 và Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Khi nhận thế chấp ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản và có thấy nhà trên đất nhưng ông H4 cho biết những người này chỉ ở để giữ đất, mặt khác nhà trên đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Trong trường hợp có căn cứ để vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4 thì đề nghị Tòa án căn cứ điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng.

Hiện nay khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ nhựa V do ông H4 dùng các thửa đất số 208, 209, 274, 275, 173, 195, 206 tờ bản đồ số 19, số 09 toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An để bảo đảm đã quá hạn nên

Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Quận T (hiện chỉ đến giai đoạn nộp đơn, chưa có thông báo thụ lý vụ án).

Trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

Trong văn bản số 10855/UBND-NC ngày 08/9/2020, văn bản số 3332/UBND-NC ngày 06/4/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 06/12/1997 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T với tổng diện tích 21.192m² gồm 7 thửa đất toạ lạc tại xã Hiệp Hoà là căn cứ vào hồ sơ xét duyệt của Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã H và danh sách các hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T (số thứ tự 275). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị T. Đối với tranh chấp của các bên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Trong văn bản ngày 25/5/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày: Hợp đồng uỷ quyền số 0201 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2011 đối với quyền sử dụng 21.192m² đất ONT, LUA thuộc thửa 173, 195, 206, 208, 209, 274, 275 tờ bản đồ số 9, 19 toạ lạc xã Hiệp Hoà, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1299 QSDĐ/0705-LA do bà Nguyễn Thị T đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 06/12/1997 được thực hiện hoàn toàn đúng trình tự thủ tục quy định, quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà T, chồng bà T chết năm 1974; thời điểm uỷ quyền đất không bị ngăn chặn, không có tranh chấp và nằm ngoài vùng quy hoạch; bà Nguyễn Thị T hoàn toàn minh mẫn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa.

Hiện nay bà Nguyễn Thị T đã chết ngày 15/3/2022 thì hợp đồng uỷ quyền cũng hết hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Việc ông Phạm Phước B cho rằng các thửa đất số 206, 208, 209, 275 bà Nguyễn Thị T tặng cho ông thì theo quy định của Luật Đất đai chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và phải đăng ký biến động theo quy định mới hoàn thành.

Vì vậy Văn phòng Công chứng B, công chứng viên đề nghị Tòa án căn cứ theo thoả thuận của các bên theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ kiện. Văn phòng Công chứng B xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Trong văn bản số 24/CV-VPCC ngày 20/5/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L trình bày:

Ngày 19/6/2018 Văn phòng công chứng L có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ngọc T1 (đại diện cho bà Nguyễn Thị T) và ông Trần Lê H4 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 208, 209, 274, 275, 173, 195, 206 tờ bản đồ số 19, 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 06/12/1997. Bà Phạm Thị Ngọc T1 yêu cầu ký tại trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Các bên cung cấp các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và giấy tờ về nhân

thân, Công chứng viên giải thích rõ nội dung của hợp đồng, sau khi các bên ký vào hợp đồng thì Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng L xác nhận đã thực hiện việc công chứng đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án tỉnh Long An xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời Văn phòng Công chứng L xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phước B yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm:

1.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 0201 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Ngọc T1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 11/02/2021 đối với thửa đất số 208 diện tích 221m², và một phần thửa đất số 209 diện tích 1636m² cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10827 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 19/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4 đối với thửa đất số 208 diện tích 221m², và một phần thửa đất số 209 diện tích 1636m² cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2019/12926519/HĐBĐ ngày 19/09/2019 giữa ông Trần Lê H4 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn đối với thửa đất số 208 diện tích 221m², và một phần thửa đất số 209 diện tích 1636m² cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phước B về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Xác định quyền sử dụng đất là của ông Phạm Phước B và ông B được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208 diện tích 221m², và một phần thửa đất số 209 diện tích 1636m² tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo mảnh trích đo địa chính số 315-2020 ngày 12/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 23/10/2020 và phụ lục mảnh trích đo địa chính số 315-2020 ngày 15/4/2022 thì phần diện tích đất ông B được kê khai đăng ký có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông, Tây giáp phần còn lại thửa 209

Nam giáp thửa 274

Bắc giáp thửa 205

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phước B yêu cầu vô hiệu các hợp đồng sau:

3.1. Hợp đồng uỷ quyền số 0201 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Ngọc T1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 11/02/2021 đối với 2481m² đất thuộc thửa 209, thửa 275 tờ bản đồ số 19 và thửa 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10827 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 19/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4 đối với 2481m² đất thuộc thửa 209, thửa 275 tờ bản đồ số 19 và thửa 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2019/12926519/HĐBĐ ngày 19/09/2019 giữa ông Trần Lê H4 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn 2481m² đất thuộc thửa 209, thửa 275 tờ bản đồ số 19 và thửa 206 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phước B yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và huỷ chỉnh lý sang tên cho ông Trần Lê H4 đối với các thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) và 206 tờ bản đồ số 9, 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Phạm Phước B bà Võ Thị N di dời tài sản trả lại cho bà T các thửa đất số 275, 208, 209 và thửa 206 tờ bản đồ số 9, 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 12/9/2022 ông Phạm Phước B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.
- Ngày 01/9/2022 bà Phạm Thị Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.
- Ngày 09/9/2022 Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo ông Phạm Phước B (có ông Đoàn Nguyễn Chí T là đại diện theo uỷ quyền) và bà Phạm Thị Ngọc T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận phần diện tích 120m² thuộc thửa 275 là lỗi đi chung đi vào thửa 208, 209 do 02 thửa đất này nằm phía trong. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam vắng mặt, không lý do.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên lời trình bày đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và bà T1 thay đổi kháng cáo, các ông bà đồng ý bản án sơ thẩm về việc công nhận cho ông B sử dụng

thửa 208, 209 chỉ nêu hiện tại thửa 275 có 1 lối đi, yêu cầu được công nhận đây là lối đi chung. Xét thấy, việc thay đổi kháng cáo của đương sự không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu vì ông B khởi kiện yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp nên được chấp nhận. Bản án sơ thẩm không nhận định về lối đi chung thuộc thửa 275, nên yêu cầu kháng cáo của đương sự về nội dung này là chính đáng. Vì thửa 208, 209 đứng sau thửa 275, thửa 275 hiện nay do ông H4 đứng tên. Do vậy, cần thiết chấp nhận kháng cáo của đương sự về việc công nhận diện tích 120m² thửa 275 là lối đi chung. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng về việc không thay đổi địa vị tố tụng của đương sự, nhưng vi phạm này không ảnh hưởng quyền lợi đương sự, nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, bà T1 về việc công nhận diện tích 120m² thửa 275 là lối đi chung. Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm do đương sự đã được tổng đạt hợp lệ, nhưng vắng mặt.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hoặc xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam có kháng cáo, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[2] Phần đất tại các thửa 208, 209, 275 tờ bản đồ số 19; Thửa 206 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449 số vào sổ 1299 QSDĐ/0705-LA cho bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật biến động sang tên ông Trần Lê H4 ngày 27/6/2019. Ông Phạm Phước B cho rằng nguồn gốc phần đất trên là của ông Phạm Văn B4 (ông nội ông) để lại, hiện tại gia đình ông đang quản lý sử dụng đất, nên việc bà T ủy quyền cho bà T1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông H4 là không đúng. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T và cập nhật biến động sang tên ông H4.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và bà T1 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận phần đất có diện tích 120m² thửa 275 tại vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022 là lối đi vào

các thửa 208, 209 mà ông B đã được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông B và bà T1 còn thay đổi yêu cầu về việc đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và hủy chính lý sang tên cho ông Trần Lê H4 đối với các thửa đất số 275, 208, 209 (mpt) và 206 tờ bản đồ số 9, 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An sang đề nghị Tòa án buộc cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận trên, và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H4 theo nội dung của Bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

Xét, sau khi xét xử sơ thẩm, ông B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; Bà T1 kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2018 giữa bà với ông Trần Lê H4. Căn cứ quy định tại Điều 284 Bộ luật tố tụng năm 2015 thì nội dung thay đổi kháng cáo của ông B và bà T1 không vượt quá phạm vi yêu cầu kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của đương sự liên quan đến phần đất thuộc thửa 275.

[3.2] Về nội dung:

Bản án sơ thẩm nhận định: “Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 275, 208, một phần thửa 209 và thửa 206 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4 thấy rằng:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được xác lập bằng văn bản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng L, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên không vô hiệu về hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng: Bà Phạm Thị Ngọc T1, ông Phạm Phước B cùng người đại diện của ông B trình bày cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất chỉ là hợp đồng giả tạo để vay tiền, người cho vay tiền là ông Trần Lê H4, bà T1 cung cấp cho Tòa án bản photocopy giấy tay vay tiền đóng tiền lãi hàng tháng, nhưng bà T1 thừa nhận người viết giấy tay không phải là ông H4 và không biết người viết giấy là ai, hiện ở đâu nên cũng không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng với bản chất là hợp đồng vay tiền lấy lãi như trình bày của bà T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Về giá của hợp đồng: Giá trị của toàn bộ các thửa đất 208, 209, 274, 275, 173, 195 và 206 được thể hiện trong hợp đồng là 2.500.000.000 đồng, ông H4 trình bày cho rằng giá thực tế của hợp đồng là 9.000.000.000 đồng và đã giao số tiền này cho bà T và bà T1 nhưng không được bà T1 thừa nhận, ông H4 cũng không chứng minh được có việc giao dịch số tiền này. Tòa án đã yêu cầu phía nguyên đơn trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định giá trị tài sản vào thời điểm chuyển nhượng vào ngày 19/6/2018 nhưng phía ông B không thực hiện, việc trưng cầu giám định giá có liên quan đến chi phí thực hiện nên Tòa án không tự mình trưng cầu được nên không căn cứ vào giá để đánh giá hợp đồng có giả tạo hay không mà cần căn cứ vào những chứng cứ khác.

Vào thời điểm chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thì thửa đất số 208 và một phần thửa đất số 209 do ông B cùng gia đình xây dựng nhà và sinh sống, phần diện tích đất trên đất có nhà cùng cây trồng trên đất bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy

cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 208 và một phần thửa 209 trên đó ông B đang sử dụng”.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, xác định quyền sử dụng đất diện tích 221m² thửa 208 và diện tích 1636m² thửa 209 tờ bản đồ số 19 là của ông B, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có kháng cáo nhưng tại đã từ bỏ quyền kháng cáo (đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do); Ông B và bà T1 hiện tại chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 120m² thuộc thửa 275 (tại vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022) là lối đi, và đồng ý với các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022 thể hiện thửa 208 và 209 nằm ở phía trong, thửa 275 nằm phía ngoài và tiếp giáp đường đá xanh. Phần đất thửa 275 có diện tích 2.452m², trong đó có 120m² (vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022) là lối đi vào diện tích đất ông B đang sử dụng từ trước đến nay (được Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tại mục 2 phần quyết định). Tuy vậy, Bản án sơ thẩm không giải quyết lối đi vào phần đất thửa 208, 209 đã công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn là thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án và việc sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của ông B và bà T1 về việc đề nghị công nhận phần diện tích 120m² tại thửa 275 tại vị trí D theo theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022 là lối đi vào thửa 208, 209 là có căn cứ chấp nhận.

- Do phần diện tích 120m² thuộc thửa 275 là lối đi chung, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H4, và Hợp đồng thế chấp bất động sản số giữa ông H4 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam đối với phần đất trên bị vô hiệu, do đối tượng không thể thực hiện được.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Lê H4 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng trong trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H4 cũng được Tòa án giải thích hậu quả của việc không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Phước B và bà Phạm Thị Ngọc T1; Sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[5] Các phần 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.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296; khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I/Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam.

II/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Phước B và bà Phạm Thị Ngọc T1

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, 133, 140, 408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Phạm Phước B:

Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 0201 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Ngọc T1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 11/02/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10827 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 19/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2019/12926519/HĐBĐ ngày 19/09/2019 giữa ông Trần Lê H4 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn đối với các phần diện tích đất do ông Phạm Phước B đang quản lý sử dụng gồm:

- Diện tích 221m² thuộc thửa đất số 208 (vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Diện tích 1636m² thuộc thửa đất số 209 (vị trí B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Diện tích 120m² thuộc thửa 275 (vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022)

Cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Phước B có quyền sử dụng đất đối với các diện tích:

- Diện tích 221m² thuộc thửa đất số 208 (vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022)

- Diện tích 1636m² thuộc thửa đất số 209 (vị trí B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022)

Cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo mảnh trích đo địa chính số 315-2020 ngày 12/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất

T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 23/10/2020 và phụ lục mảnh trích đo địa chính số 315-2020 ngày 15/4/2022.

Ông Phạm Phước B có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Xác định phần đất thuộc một phần thửa 275 diện tích 120m² từ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022) là lỗi đi chung.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phước B về việc:

Vô hiệu một phần Hợp đồng uỷ quyền số 0201 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Ngọc T1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 11/02/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10827 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 19/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T do bà Phạm Thị Ngọc T1 đại diện với ông Trần Lê H4; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2019/12926519/HĐBĐ ngày 19/09/2019 giữa ông Trần Lê H4 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn đối với các phần diện tích sau:

- Diện tích 2481m² đất thuộc thửa 209, từ bản đồ số 19 (vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Diện tích 2332m² thuộc thửa 275, từ bản đồ số 19 (vị trí E theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Thửa 206 từ bản đồ số 9

Cùng tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 642449, số vào sổ 1299 QSDĐ/0705-LA ngày cấp 06/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông Trần Lê H4 ngày 27/6/2019, cho ông Trần Lê H4.

Ông Trần Lê H4 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất sau:

- Diện tích 2481m² đất thuộc thửa 209, từ bản đồ số 19 (vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Diện tích 2332m² thuộc thửa 275, từ bản đồ số 19 (vị trí E theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022);

- Thửa 206 từ bản đồ số 9

Cùng tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Phạm Phước B bà Võ Thị N di dời tài sản trả lại cho bà T các thửa đất số 275, 208, 209 và thửa 206 từ bản đồ số 9, 19 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Các phần 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.

III/Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001327 ngày 15/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

- Ông Phạm Phước B không phải chịu.

- Bà Phạm Thị Ngọc T1 không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001319 ngày 07/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND (1);
- BD (6);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 31b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên