| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 30/2025/DS-PT<br>Ngày 13-01-2025<br>V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp | |

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán* Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 09 và 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 536/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 485/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Quang L, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Số B, Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L*:

1. Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: K, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2024).

2. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số B, Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023).

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị H, sinh năm năm 1986 (có yêu cầu phản tố). Địa chỉ cư trú: Tổ D, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà H*: Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2024).

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

1. Ông Nguyễn Phi T1, sinh năm 1984.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà R:* Bà Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2024).

3. Ngân hàng TMCP Á (có yêu cầu độc lập). Địa chỉ trụ sở chính: Số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Từ Tiến P - Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

3.1. Ông Hứa Văn N1 – Nhân viên xử lý nợ.

3.2. Ông Đào Hoàng N2 – Chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu H, Tòa nhà A, Số D, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2024).

4. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số B, Đường E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số A, Tổ A, Ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Anh Huỳnh Tấn P1, sinh năm 1995. Địa chỉ cư trú: Số A, Ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Trường H3, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Số C, đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Cháu Nguyễn Thị Hồng T2, sinh ngày 23/03/2013.

10. Cháu Phan Hồng C, sinh ngày 03/10/2018.

*Người đại diện hợp pháp của cháu T2, cháu C*: Bà Phạm Thị H, sinh năm năm 1986. Cùng địa chỉ cư trú: Tổ D, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Công ty TNHH K. Địa chỉ trụ sở: Số B, Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Quang L - Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*:

12.1. Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: K, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2024).

12.2. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số B, Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023).

13. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Số G, Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị H là bị đơn; ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 22/8/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/12/2022 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Quang L do ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Trần Thị Thu T cùng là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:*

Ngày 27/6/2022, ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R 02 thửa đất, gồm: Thửa 1275, tờ bản đồ số 4, diện tích 108m$^2$, loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa 1503, tờ bản đồ số 16, diện tích 161m$^2$, loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Các hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1. Giá trị chuyển nhượng 5.600.000.000đ, các bên đã tiến hành thủ tục giao nhận tiền, nhà và đất xong. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng thì nhà có trên đất trước và thỏa thuận miệng mua luôn nhà nên sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì cùng ngày 27/6/2022, ông Lâm L2 hợp đồng cho thuê nhà với bà Phan Thị H4 tại vị trí đất thuộc thửa 1275, giá thuê 3.000.000đ/tháng, thời hạn từ ngày 27/6/2022 đến ngày 27/7/2022.

Nay ông L yêu cầu ông T1 và bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với 02 thửa trên, yêu cầu giao tài sản trên đất. Ngoài ra, yêu cầu bà H4 cùng các con di dời tài sản ra khỏi nhà và đất thuộc thửa 1275 và trả tiền thuê nhà 3.000.000đ/tháng từ ngày 27/6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 62.000.000đ.

*Bị đơn bà Phạm Thị H (có yêu cầu phản tố) do ông Nguyễn Trí M là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau*:

Ngày 17/6/2022, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho ông T1 với mục đích để đi vay ngân hàng giúp bà H tại vì bà H nợ xấu ở Ngân hàng V nên không thể vay thêm. HĐCNQSDĐ giữa bà R, ông T1 với ông L mục đích là để ông L đi vay tiền cho bà H. Còn hợp đồng thuê nhà giữa bà H với ông L ký là do phía ông L yêu cầu ký để bổ sung hồ sơ vay vốn tại ngân hàng nên bà không đồng ý trả tiền thuê nhà.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L và có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà R, ông T1 với ông L đối với 02 thửa đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R (có yêu cầu độc lập) do ông Nguyễn Minh T4 là người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Ông T1 và bà R có quen biết với bà H nên có đứng tên giúp bà H các thửa đất 1275 và 1503. Sau khi đứng tên dùm xong, ông T1 và bà R có ký HĐCNQSDĐ các thửa đất trên cho ông L với mục đích để vay tiền giải ngân giúp bà H vì bà H nợ xấu không vay được. Ông T1, bà R chỉ ký tên còn việc giao nhận tiền và đất là do ông L và bà H thực hiện.

Nay ông T1, bà R có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông T1, bà R với ông L đối với 02 thửa 1275 và 1503, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực ngày 27/6/2022.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á (có yêu cầu độc lập) do ông Hứa Văn N1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ngày 28/10/2022, Ngân hàng TMCP Á (gọi tắt là Ngân hàng A) có cho Công ty TNHH K (gọi tắt là Công ty K) do ông Lê Quang L là người đại diện theo pháp luật vay số tiền 4.200.000.000đ theo Hợp đồng tín số NTP.DN.737.271022. Công ty K thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 1275 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐDN.179.160822 ngày 18/8/2022 đúng quy định nên quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng A có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp này. Tuy nhiên hiện nay Công ty K đã giải ngân và đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử đất (viết tắt là GCNQSDĐ) nên Ngân hàng A không có ý kiến gì trong vụ án này và xin rút lại yêu cầu độc lập, xin vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K do ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Trần Thị Thu T cùng là người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Ông L là giám đốc Công ty K, sau khi ông L được cấp GCNQSDĐ thửa 1275 thì ông đã dùng danh nghĩa Công ty K thế chấp vay của Ngân hàng A số tiền 4.200.000.000đ. Đến nay, Công ty K đã trả tiền cho Ngân hàng A và đã lấy lại GCNQSDĐ. Công ty K không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày tại Công văn số 37/CV-VPCC ngày 29/11/2022 có nội dung như sau*:

Ngày 27/6/2022, ông T1 và bà R có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 yêu cầu chứng thực HĐCNQSDĐ đối với 02 thửa đất 1275 và 1503 cho ông L, hợp đồng được chứng thực số 8940, quyển số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng thực hợp đồng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đồng thời, Văn phòng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T trình bày:*

Bà là vợ của ông L và thống nhất theo yêu cầu của ông L. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R1 trình bày:*

Bà H là chủ thửa đất 1275 cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất và thửa 1503 nhưng do bà H nợ xấu nên ông có giới thiệu ông L để bà H vay tiền với số tiền 5.600.000.000đ. Trong vụ án này, ông không có thu lợi gì và không có ý kiến gì. Đồng thời, xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến H1 trình bày:*

Bà H và ông R1 có nhờ ông chuyển khoản cho bà H số tiền 1.000.000.000đ và ông R1, bà H đã chuyển trả lại cho ông số tiền trên. Ông không còn liên quan gì trong vụ án này nữa và xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn P1 trình bày:*

Ông có chuyển khoản giúp ông L số tiền 500.000.000đ và ông L đã chuyển trả lại cho ông số tiền trên. Ông không còn liên quan gì trong vụ án này nữa và xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H2 trình bày:*

Bà có chuyển khoản giúp ông L số tiền 3.500.000.000đ và ông L đã chuyển trả lại cho bà số tiền trên. Bà không còn liên quan gì trong vụ án này nữa và xin vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:* 119/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang L đối với bị đơn bà Phan Thị H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp".

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, gồm: Thửa 1275 tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$ loại đất ONT tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa 1503 tờ bản đồ số 16 diện tích 161m$^2$ loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T1, bà R và ông L được Phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng thực ngày 27 tháng 6 năm 2022. Buộc ông T1 và bà R tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giao nhận đất cùng tài sản trên đất cho ông L.

Ông Lê Quang L được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với Thửa 1275 tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$ loại đất ONT tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa 1503 tờ bản đồ số 16 diện tích 161m$^2$ loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Diện tích và vị trí đất theo Mãnh trích đo địa chính số 543-2023 ngày 23 tháng 8 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 12 tháng 9 năm 2023 và Mãnh trích đo địa chính số 130-2023 ngày 22 tháng 7 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 04 tháng 8 năm 2023.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc bà Phan Thị H4 cùng các con là Nguyễn Thị Hồng T2 và Phan Hồng C có trách nhiệm di dời tài sản ra khỏi nhà để trả lại cho ông Lê Quang L căn nhà cấp 3 có kết cấu móng sàn bê tông cốt thép, tường gạch nền gạch men, mái tôn xà gồ, có nhà vệ sinh bên trong tại thửa 1275, diện tích trên giấy 108,0m$^2$ (đo đạc thực tế 112,1m$^2$), loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Phan Thị H4 cùng Nguyễn Thị Hồng T2 và Phan Hồng C được quyền lưu trú trên căn nhà trên trong hạn 03 tháng để kiếm nơi ở mới.

1.3. Công nhận hiệu lực Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ tổ D, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Quang L và bà Phan Thị H4 ngày 27 tháng 6 năm 2022. Buộc bà Phan Thị H4 trả cho ông Lê Quang L tiền thuê nhà tổng số tiền 62.000.000đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H4 về việc "Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R, ông T1 với ông L đối với 02 thửa đất, gồm: Thửa 1275 tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$ loại đất ONT tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa 1503 tờ bản đồ số 16 diện tích 161m$^2$ loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T1, bà R và ông L được Phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng thực ngày 27 tháng 6 năm 2022 và yêu cầu không đồng ý trả tiền thuê nhà".

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R về việc "Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà R, ông T1 với ông L đối với 02 thửa đất, gồm: Thửa 1275 tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$ loại đất ONT tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa 1503 tờ bản đồ số 16 diện tích 161m$^2$ loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T1, bà R và ông L được Phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng thực ngày 27 tháng 6 năm 2022".

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á vê việc "Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐDN.179.160822 ngày 18 tháng 8 năm 2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 1275 tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$ loại đất ONT tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với Công ty TNHH K".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của Bà Phạm Thị H là bị đơn và ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ thêm các tình tiết chứng cứ của HĐCNQSDĐ và tư cách vào tham gia tố tụng của Văn phòng C2 trong vụ án.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bị đơn bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Trí M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà H có vay ông L hai lần, trong đó lần một vay 4.600.000.000đ, lần 2 vay 1.000.000.000đ, tổng cộng 5.600.000.000đ chứ không có việc chuyển nhượng đất, thời hạn vay 01 tháng với lãi suất 3%/tháng. Nay bà H mong muốn giữ lại ngôi nhà, bà H đồng ý trả cho ông L 5.600.000.000đ và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày vay cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T1, bà Nguyễn Thị R do bà Nguyễn Huỳnh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Sự việc như phía bà H trình bày nên ông T1, bà R chỉ yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ, không yêu cầu gì thêm. Còn hợp đồng thuê nhà là không phù hợp vì lúc này bà H vẫn còn đứng tên trên GCNQSDĐ.

*Nguyên đơn ông Lê Quang L do ông Vũ Khắc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Đề nghị công nhận HĐCNQSDĐ. Trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến*:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Xét HĐCNQSDĐ ngày 17/6/2022 giữa bà H với ông T1 và bà R đối với thửa đất số 1275; HĐCNQSDĐ ngày 16/6/2022 giữa bà H với ông T1 và bà R đối với thửa đất số 1503 thấy rằng: Cả 02 hợp đồng này bà H, ông T1 và bà R cùng thống nhất là chỉ chuyển nhượng về mặt hình thức nhằm mục đích đổi tên chủ sở hữu để vay ngân hàng. Để thực hiện được điều này bà H và ông T1 tìm đến ông L để vay tiền nên mới có sự việc ngày 14/6/2022 và ngày 16/6/2022 bên ông L đã chuyển khoản 1.000.000.000đ cho bà H trả nợ một người tên Nguyễn Tiến H1 và chuyển khoản vào ngân hàng 4.600.000.000đ để bà H lấy GCNQSDĐ. Sau khi lấy GCNQSDĐ ra thì theo như dự định mới có việc chuyển nhượng sang tên qua ông T1 bà R. Nhưng do ông T1 và bà R không có thu nhập ổn định nên ngân hàng không cho vay. Vì vậy mới tiếp tục chuyển nhượng qua cho ông Lê Quang L ngày 26/7/2022 (thể hiện tại Bút lục 411-412). Tuy nhiên các chứng từ giao dịch thể hiện: Ngày 14/6/2022 ông Nguyễn Tiến H1 nhận được số tiền 1.000.000.000đ (500.000.000đ do bà T chuyển khoản, 500.000.000đ do ông Nguyễn Tấn P2 chuyển khoản), ngày 15/6/2022 số tài khoản 003488794 (Ngân hàng V) do bà Phan Thị H4 đứng tên nhận được tổng số tiền 4.637.000.000đ (số tiền 3.500.000.000đ với nội dung "Hang dat coc dat cho chi Ha" do bà Nguyễn Thị Lệ H2 chuyển khoản, số tiền 600.000.000đ với nội dung "Dat coc nha cho ch ha" do ông Lê Quang L chuyển khoản, còn lại số tiền 537.665.000đ do bà Trần Thị Thu T chuyển khoản). Tòa sơ thẩm chưa làm rõ số tiền bà H4 đã nhận là 5.637.665.000đ hay 5.600.000.000đ.

Bà H4 xác định đã mượn bà T chuyển khoản trực tiếp vô ngân hàng để tất toán, theo chứng từ giao dịch với số tiền 4.637.665.000đ, số tiền còn lại chuyển vào tài khoản ông Nguyễn Tiến H1 để trả số tiền đã mượn của ông H1. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2022, ông H1 xác định bà H4, ông R1 có mượn ông số tiền 1.000.000.000đ và bà H4, ông R1 đã trả đủ cho ông. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa bà H4 với ông T1, bà R ngày 16/6/2022 đến 17/6/2022 đối với thửa đất số 1275 và thửa đất số 1503 là không có việc giao nhận tiền giữa ông T1 với bà H4 cũng như không có việc bàn giao đất và tài sản trên đất, bà H4 vẫn là người quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa bà T, ông L khẳng định ông L chỉ thực hiện việc đặt cọc ngày 14/6/2022 và nhận chuyển nhượng với ông T1, bà R chứ không biết bà H4 là ai, việc thực hiện thanh toán số tiền đặt cọc cho ông T1 ngày 14/6/2022, ngày 15/6/2022 là theo sự chỉ định của ông T1, tuy nhiên bà T, ông L không cung cấp chứng cứ chứng minh việc ông T1 chỉ định chuyển khoản vào tài khoản của bà H4 và ông H1.

Đối với HĐCNQSDĐ ngày 27/6/2022 giữa ông T1, bà R với ông L đối với thửa đất số 1275: Ông L cung cấp "hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" ngày 16/6/2022 đối với thửa đất số 1275 với số tiền đặt cọc là 4.600.000.000đ, "hợp đồng mua bán đất" ngày 16/6/2022 đối với thửa đất số 1503 với số tiền 1.000.000.000đ, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định thời điểm ông L đặt cọc cho ông T1, bà R là từ ngày 14/6/2022 khi đó hai thửa đất nêu trên còn thế chấp tại Ngân hàng V. Mặt khác, tại thời điểm này quyền sở hữu, định đoạt đối với hai thửa đất vẫn còn là của bà H4 nên việc bà T và ông L cho rằng nhận chuyển nhượng thửa 1257 và 1503 là không có cơ sở. Tại "Giấy nhận tiền" không ghi ngày/tháng/năm thể hiện ông T1 nhận tiền của ông L số tiền 5.600.000.000đ nhưng nội dung là tiền vay thời hạn vay 01 tháng "bên cho vay sẽ nộp vào tài khoản của bên vay để tất toán tại NH Phan Thị H4 stk 003488794 ....". Đối với " Giấy nhận tiền" này ông T1 xác định được lập cùng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông L ngày 16/6/2022, ông T1 không cung cấp bản chính và cho rằng bản chính do ông L, bà bà T đang giữ. Tại phiên tòa, bà T không thừa nhận sự tồn tại của "giấy nhận tiền" nhưng bà thừa nhận chữ viết, nội dung là do bà viết khi ông T1 nhận 5.600.000.000đ tiền cọc, lý do chuyển tiền vào tài khoản của bà H4 là do sự chỉ định của ông T1, sau đó bà đã hủy bỏ "giấy nhận tiền" nêu trên.

Tuy bà T, ông L không thừa nhận việc cho bà H4 vay, không thừa nhận sự tồn tại của "giấy nhận tiền" ngày 16/6/2022 nhưng bà T thừa nhận chữ viết, nội dung là do bà viết và lời trình bày của ông Nguyễn Trường H3 xác định ông là người giới thiệu bà Trần Thị Thu T cho bà H4 để vay tiền tất toán với Ngân hàng V là phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ.

Từ những cơ sở trên, xác định HĐCNQSDĐ ngày 17/6/2022 giữa bà H4 với ông T1 và bà R đối với thửa đất số 1275; HĐCNQSDĐ ngày 16/6/2022 giữa bà H4 với ông T1 và bà R đối với thửa đất thửa đất số 1503; HĐCNQSDĐ ngày 27/6/2022 giữa ông T1, bà R với ông L đối với thửa đất số 1275 và thửa 1503 là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng thuê nhà trên thửa đất số 1275 ngày 27/6/2022 giữa ông L và bà H4 với thời hạn thuê 01 tháng từ ngày 27/6/2022 đến ngày 27/7/2022 giá 3.000.000đ/tháng: Ông L, bà T trình bày giữa ông L, ông T1, bà R có thỏa thuận giao nhận nhà và đất, việc thỏa thuận bằng lời nói không lập thành văn bản, ông T1, bà R không thừa nhận nhưng ông L không chứng minh được việc đã giao nhận nhà đất, thực tế bà H4 vẫn đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất nêu trên và ông L cũng không thu tiền thuê nhà, ông L không cung cấp chứng cứ chứng minh việc yêu cầu bà H4 thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng. Do HĐCNQSDĐ giữa ông T1 và bà H4 ngày 17/6/2022 vô hiệu nên quyền sở hữu định đoạt đối với thửa đất số

1275 vẫn thuộc của bà H4, vì vậy hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2022 cũng vô hiệu do có chủ thể không thực hiện được.

Xét thấy Tòa sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ, về bản chất của số tiền bà T và ông L chuyển khoản cho bà H4 trả nợ. Đồng thời, theo Đơn khởi kiện của ông L ngày 24/10/2022 và Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22/8/2022, ông L chỉ yêu cầu liên quan đến hợp đồng thuê nhà với bà H4, không yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng giữa ông L với ông T1, bà R ngày 27/6/2022. Tuy nhiên tại phần quyết định Tòa sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ đối với thửa đất 1275 và thửa 1503, đồng thời buộc ông T1 và bà R tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ nêu trên và giao nhận đất cùng tài sản trên đất cho ông L là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 300.000.000đ cũng chưa được xem xét là chưa giải quyết đúng và triệt để yêu cầu của đương sự.

Bên cạnh đó, theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 27/3/2024 và thông báo thụ lý phản tố bổ sung ngày 27/3/2024 bà H4 yêu cầu: Tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ được ký giữa bà H4 với ông T1 và bà R; tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ ký giữa ông T1 và bà R với ông L tại thửa đất số 1275 và thửa đất số 1503; Công nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên cho bà H4. Tuy nhiên, Tòa án chỉ xem xét và không chấp nhận đối với yêu cầu tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà R, ông T1 với ông L đối với 02 thửa đất, các yêu cầu khác chưa được xem xét giải quyết. Tòa sơ thẩm cũng chưa xác minh, thu thập HĐCNQSDĐ được ký giữa bà H4 với ông T1 và bà R được công chứng tại Văn phòng C2, chưa đưa Văn phòng C2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng và giải quyết vụ án chưa triệt để. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án không xét hỏi, không giải thích cho các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không lập biên bản xác định rõ yêu cầu của các đương sự là thiếu sót, vi phạm.

Bởi các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông T1, bà R và bà H4, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng huỷ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:***

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T1, bà Nguyễn Thị R và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về hình thức HĐCNQSDĐ đối với 2 thửa đất 1275 và 1503 giữa bà H với ông T1 và giữa ông T1, bà R với ông L được lập thành văn bản và có công chứng

chứng thực theo đúng theo quy định tại các Điều 117, 119, 401, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Về nội dung HĐCNQSDĐ đối với 2 thửa đất 1275 và 1503 giữa bà H với ông T1 và giữa ông T1, bà R với ông L: Xét thấy bà H và ông T1 cho rằng ông T1 chỉ đứng tên dùm bà H để vay tiền vì bà H nợ xấu không vay được, sau đó ông T1 lập HĐCNQSDĐ cho ông L để ông L cho bà H vay tiền trả tiền ngân hàng và lấy GCNQSDĐ ra. Tuy nhiên, ông L không thừa nhận, bà H thì không cung cấp chứng cứ gì chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận vay tiền và nhờ ông T1 đứng tên dùm. Đối với "Giấy nhận tiền" không ghi ngày tháng năm do ông T1 cung cấp thể hiện ông T1 nhận tiền của ông L số tiền 5.600.000.000đ, nội dung là tiền vay thời hạn vay 01 tháng "bên cho vay sẽ nộp vào tài khoản của bên vay để tất toán tại NH Phan Thị H4 stk 003488794". Xét thấy, "Giấy nhận tiền" là bản photo, chỉ có chữ ký của ông T1, được lập cùng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông L ngày 16/6/2022, bà T thừa nhận chữ viết, nội dung là do bà T viết khi ông T1 nhận 5.600.000.000đ tiền cọc. Tuy nhiên, bà T cho rằng lý do chuyển tiền vào tài khoản của bà H4 là do sự chỉ định của ông T1, sau đó bà T đã hủy bỏ "giấy nhận tiền" nêu trên và "Giấy nhận tiền" này cũng không đủ cơ sở để chứng minh được giữa ông L với bà H4 chỉ là giao dịch vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất. Trong khi thời điểm ông L chuyển tiền vào ngân hàng để bà H4 lấy GCNQSDĐ ra thì có ghi chuyển tiền đặt cọc đất, giữa ông L với bà H4 còn ký hợp đồng thuê nhà trong đó bà H4 đã thuê ông L căn nhà hiện tại trên thửa 1275. Sau đó, giữa bà H4 với bà T vợ ông L có trao đổi qua mạng Zalo về việc bà T yêu cầu bà H4 giao trả nhà thì bà H4 nhắn lại cho thêm thời gian để giao nhà (từ Bút lục 120 đến 126). Như vậy, cho thấy bà H4 đã biết là nhà đất này đã chuyển nhượng cho ông L và cũng không có ý kiến gì. Thời điểm ông L nhận chuyển nhượng thì ông T1 đã đứng tên trên GCNQSDĐ nên đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định ông L có giao dịch chuyển nhượng nhà và đất đối với 02 thửa đất 1275 và 1503 phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 500, 501 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 518/20/11/2023/TĐG LA-BĐS ngày 20/11/2023 của Công ty Cổ phần T5 thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực tế là 4.828.974.000đ, so với số tiền bà H4 xác định đã nhận từ ông L 5.600.000.000đ là nhỏ hơn nên xác định giá trị chuyển nhượng QSDĐ và nhà là 5.600.000.000đ. Bà H4 có lập hợp đồng thuê nhà với ông L nên xác định ông L đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và đã nhận nhà. Như vậy, có căn cứ xác định các bên đã thực hiện nghĩa vụ của HĐCNQSDĐ xong. Do đó, án sơ thẩm công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ giữa ông L với ông T1, bà R và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H4, yêu cầu độc lập của ông T1, bà R về yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ đối với 2 thửa đất 1275 và 1503 giữa ông T1, bà R với ông L là có cơ sở.

[6] Tuy Tòa sơ thẩm có xem xét đánh giá HĐCNQSDĐ ngày 17/6/2022 giữa bà H4 với ông T1 đảm bảo đúng quy định pháp luật (thể hiện tại Đoạn [2.2.1], [2.2.4] và [2.2.5] của bản án sơ thẩm) nhưng phần quyết định của bản án lại không tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ này như Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát

nhân dân huyện Đức Hòa là thiếu sót. Tuy nhiên, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mà chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[7] Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2022 giữa bà H4 với ông L: Như đã nhận định ông L được nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp nên bà H4 thuê nhà của ông L thì phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho ông L theo giá thuê thỏa thuận trong hợp đồng là 3.000.000đ/tháng. Hết thời hạn thuê 01 tháng, ông L có quyền thu hồi nhà đã cho thuê. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông L buộc bà H4 trả tiền thuê nhà còn nợ từ 6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 62.000.000đ và buộc bà H4 cùng các con của bà H4 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà để trả lại cho ông L là phù hợp với quy định tại các Điều 121, 129 và 132 Luật Nhà ở năm 2014.

[8] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ thêm các tình tiết chứng cứ của HĐCNQSDĐ, chưa xem xét hết các yêu cầu khởi kiện của đương sự, tuyên vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chưa đưa Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[9] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự thì Văn phòng C2 không có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này. Đồng thời như đã nhận định, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét đánh giá chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông L và ông T1, bà R, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H4 và yêu cầu độc lập của ông T1 bà R về việc vô hiệu các HĐCNQSDĐ này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì cũng không xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[10] Tại Đơn khởi kiện của ông L ngày 24/10/2022, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22/8/2022, ông L yêu cầu liên quan đến hợp đồng thuê nhà với bà H4, không yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng giữa ông L với ông T1, bà R ngày 27/6/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và Đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17/12/2024 của ông L, ông L xác định yêu cầu công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ đối với thửa đất 1275 và thửa 1503, buộc ông T1 và bà R tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên công nhận HĐCNQSDĐ là trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 300.000.000đ thì chưa được thụ lý, ông L cũng xác định không có yêu cầu này nữa nên kháng nghị cho rằng Tòa sơ thẩm chưa giải quyết đúng và triệt để yêu cầu của đương sự là không có cơ sở.

[11] Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H4 phải chịu 600.000đ án phí về vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp.

[12] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo bà H4, ông T1, bà R là không có căn cứ, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa có

căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H4, ông T1 và bà R, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H4, ông T1 và bà R phải chịu án phí theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148, 157, 165, 217, 296, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 401, 472, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 117, 121, 129 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 95, 99, 167, 188, 195, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27, 37, 133, 223 Luật Đất đai 2024; các Điều 26, 27 và 29 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang L đối với bị đơn bà Phan Thị H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T1, bà Nguyễn Thị R.

1.1. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 4, diện tích 108m$^2$, loại đất ONT, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa đất số 1503, tờ bản đồ số 16, diện tích 161m$^2$, loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Phi T1, bà Nguyễn Thị R và ông Lê Quang L được Văn phòng C1 công chứng ngày 27/6/2022.

Ông Lê Quang L được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 4 diện tích 108m$^2$, loại đất ONT, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với

đất; Thửa đất số 1503, tờ bản đồ số 16, diện tích 161m$^2$, loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Diện tích và vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 543-2023 ngày 23 tháng 8 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 12 tháng 9 năm 2023 và Mảnh trích đo địa chính số 130-2023 ngày 22 tháng 7 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 04 tháng 8 năm 2023.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc bà Phan Thị H4 trả cho ông Lê Quang L tiền thuê nhà với số tiền 62.000.000đ.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.3. Buộc bà Phan Thị H4, cháu Nguyễn Thị Hồng T2 và cháu Phan Hồng C có trách nhiệm di dời tất cả tài sản là động sản bao gồm tài sản cá nhân thuộc quyền sở hữu của bà H4 và cháu T2, cháu C ra khỏi nhà để trả lại cho ông Lê Quang L căn nhà cấp 3 có kết cấu móng sàn bê tông cốt thép, tường gạch nền gạch men, mái tôn xà gồ, có nhà vệ sinh bên trong tại thửa đất số 1275, diện tích trên giấy 108,0m$^2$ (đo đạc thực tế 112,1m$^2$), loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Phan Thị H4 cùng các con là Nguyễn Thị Hồng T2 và Phan Hồng C được quyền lưu trú trong căn nhà trên trong hạn 03 tháng kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án để tìm nơi ở mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H4 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi T1, bà Nguyễn Thị R về yêu cầu tuyên vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2022 giữa bà Phan Thị H4 với ông Nguyễn Phi T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Phi T1 với ông Lê Quang L đối với 02 thửa đất: Thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 4, diện tích 108m$^2$, loại đất ONT, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cùng với căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Thửa đất số 1503, tờ bản đồ số 16, diện tích 161m$^2$, loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐDN.179.160822 ngày 18/8/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1275, tờ bản đồ số 4, diện tích 108m$^2$, loại đất ONT, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với Công ty TNHH K.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Nguyên đơn ông Lê Quang L có nộp tạm ứng số tiền 2.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông L tự nguyện chịu và Tòa án đã chi phí xong.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Phi T1 có nộp tạm ứng số tiền 38.000.000đ, tiền chi phí đo đạc, định giá. Ông Lê Quang L được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông T1, bà R phải chịu và Tòa án đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Phan Thị H4 chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ và 3.100.000đ án phí dân sự sơ thẩm về trả tiền thuê nhà. Tất cả sung công quỹ Nhà nước, được khấu trừ số tiền 1.500.000đ bà H4 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa theo biên lai thu số 0450 ngày 13/5/2024; Biên lai thu số 0651 ngày 27/3/2024; Biên lai thu số 5509 ngày 04/12/2023; Biên lai thu số 0649 và 0650 cùng ngày 27/3/2024. Bà H4 còn phải nộp tiếp số tiền 1.900.000đ.

5.2. Buộc ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ, được khấu trừ số tiền 300.000đ mà ông T1, bà R đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa theo biên lai thu số 7300 ngày 17/11/2022, ông T1 và bà R đã nộp xong.

5.3. H5 lại cho ông Lê Quang L số tiền 900.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa theo biên lai thu số 7693 ngày 04/01/2023; Số 7511 ngày 12/12/2022; Số 7075 ngày 26/10/2022.

5.4. H5 lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa theo biên lai thu số 6850 ngày 02/11/2023.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Phi T1 và bà Nguyễn Thị R mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0004956, 0004957, 0004958 cùng ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; bà H, ông T1, bà R đã nộp xong.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Tấn Quốc**