

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

Bản án số: 473/2023/DS-PT.

Ngày: 29-12-2023

V/v: “*Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất;*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất,

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

Hủy quyết định hành chính cá biệt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 417/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 733/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 313/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Tấn T, sinh năm 1986.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Tấn T gồm có:

- Ông Nguyễn Trí M sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2023).

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Út H1, sinh năm 1975.

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

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

3.1. Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Thành phố H -Phòng G1.

Địa chỉ: số C H, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Văn T1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền là: bà Nguyễn Thị Mộng N, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A P, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Ông Nguyễn Lễ Thái H3, sinh năm 1973. Địa chỉ: số C X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1996.

3.5. Bà Nguyễn Thị Yên N1, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: số 180C, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

3.6. Bà Trần Thị G, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị G là: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023).

3.7. Bà Trương Thị Ngọc D, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.8. Ông Trương L, sinh năm 1950. Địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Công ty TNHH S. Địa chỉ: A P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1979. Chức vụ: Giám đốc

3.10. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

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

Người đại diện theo ủy quyền là: ông Trương Văn Đ - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

3.11. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ. Địa chỉ: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền là: ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ô, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đào Thanh L1 - Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

3.13. Văn phòng công chứng Võ Văn N2.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn N2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

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

3.14. Văn phòng công chứng Trần Văn C.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn C – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

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

4. Người kháng cáo: Ông Trương Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24 tháng 3 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25 tháng 4 năm 2023 và những lời trình bày trình bày tiếp theo do ông Nguyễn Trí M, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị G đại diện cho ông Trương Tấn T trình bày:

Năm 2009, ông Trương Tấn T có mượn của bà Trần Thị Út H1 số tiền 15.000.000 đồng. Để làm tin thì ngày 18/01/2010 ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Út H1 do Văn phòng C1 tỉnh Long An chứng thực. Khi mượn tiền ông T không làm giấy tờ gì với bà H1. Đến ngày 28/10/2010, bà Trần Thị G là mẹ của ông Trương Tấn T mang 15.000.000 đồng đến gặp bà H1 để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà H1 đã mang giấy của ông T đi thế chấp cho người khác nên bà H1 mới làm tờ giấy cho bà G tờ giấy với nội dung: “*Tôi tên Trần Thị Út H1 ở ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tôi có mượn của chị sáu Trần Thị G ở Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có cho H1 mượn 15.000.000 đồng để làm sổ đỏ cho Trương Tấn T khi nào xong sổ đỏ chị sáu trả cho H1 40.000.000 đồng*”. Sau đó, bà H1 không giao sổ đỏ cho ông T mà bà H1 đăng ký biến động sang tên cho bà H1 đứng tên thửa đất số 264. Ngày 17/6/2010, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Võ Thị Thu L2. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C1, tỉnh Long An số 952 quyền số 05 ngày 17/6/2010. Ngày 18/10/2010, bà L2 được đứng tên thửa đất 264 theo hình thức chỉnh lý biến động sang tên. Ngày 17/12/2013, bà Võ Thị Thu L2 thế chấp quyền sử dụng đất thửa cho Ngân hàng N4 khu vực Đ để đảm bảo khoản vay cho bà Doãn Minh Phương T3 với số tiền 2.500.000.000 đồng. Sau đó ngày 26/10/2018, bà Võ Thị Thu L2 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H2 tại hợp đồng chuyển nhượng số 30136 do Văn phòng C chứng thực. Bà H2 được chỉnh lý biến động sang tên thửa đất số 264 ngày 08/11/2018. Bà H2 đại diện Công ty TNHH S thế chấp quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng TMCP A để vay số tiền 4.099.000.000 đồng. Hiện nay, đất vào quy hoạch dự án đường tỉnh 823D, bà H2 được bồi thường với số tiền 10.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng ngày 18/01/2010 giữa ông T với bà

H1 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản là hợp đồng giả tạo vì trên đất có nhà của ông T và bà G nên các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo cũng thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng không có tài sản nhưng tài sản là nhà của bà G và ông T đang ở trên đất. Đồng thời, các hợp đồng tiếp theo không có ghi mức giá của bên chuyển nhượng là bao nhiêu. Do đó, ông T yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H1 tại thửa 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hợp đồng chứng thực số 687 ngày 18/01/2010 do Văn phòng C1 tỉnh Long An.
2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà L2. Hợp đồng được chứng thực số 05 ngày 17/6/2010 tại Văn phòng C1, tỉnh Long An.
3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với bà H2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 30136 ngày 26/10/2018 do Văn phòng C chứng thực.
4. Hủy thông tin chỉnh lý biến động của bà H1, hủy giấy chứng nhận của bà L2, hủy giấy chứng nhận của bà H2 liên quan đến thửa đất số 264, thuộc tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.
5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số thửa 264 giữa bà H2 với Ngân hàng TMCP A.
6. Hủy Quyết định số 4929/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường do bị thiệt hại về đất với bà Nguyễn Thị Thu H2.
7. Hủy Quyết định số 4930/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thiệt hại đối với bà Trần Thị G.
8. Hủy công văn số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 về xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại vị trí đất tranh chấp tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngoài ra, các ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị Út H1 trình bày: Ngày 18/01/2010, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Tấn Thông t thửa 264, tờ bản đồ số 19, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 15.000.000 đồng để giảm nộp thuế. Việc nhận chuyển nhượng được ký Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C1, tỉnh Long An công chứng ngày 18/01/2010. Sau khi ký hợp đồng xong bà đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông T vào ngày 23/01/2010, bà được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động theo sang tên diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 17/6/2010, bà đã chuyển nhượng

quyền sử dụng đất trên cho bà Võ Thị Thu L2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 952 do Phòng C2 tỉnh Long An chứng thực ngày 17/6/2010, bà đã giao đất cho bà L2. Khi mua đất là bà mua đất trống không có tài sản gì của ông T trên đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Tấn T bà không đồng ý. Do bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G và bà Trương Thị Ngọc D trình bày: có lời trình bày thống nhất như ý kiến của ông H và ông M đại diện ông T nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K và bà N1 (con bà Võ Thị Thu L2) có văn bản trình bày: ông bà là con ruột của bà L2, hiện nay cha mẹ của các ông bà đã chết, bà L2 có hai người con là K và N1. Về nguồn gốc đất thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo ông bà được biết là do mẹ ông bà mua lại của bà Trần Thị Út H1 ngày 17/6/2010, mẹ ông bà đã được chỉnh lý biến động sang tên và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010. Năm 2013 mẹ của các ông bà là bà Võ Thị Thu L2 lấy quyền sử dụng đất này thế chấp cho Ngân hàng N4 khu vực Đ bảo lãnh cho bà Doãn Minh Phương T3 (là cháu kêu bà L2 bằng dì ruột) vay Ngân hàng N4 Chi nhánh Đ1 số tiền 2.500.000.000 đồng. Do bà T3 không có tiền trả nên Ngân hàng có kiện bà T3 và mẹ của ông bà ra Tòa vào năm 2018. Tòa có tuyên quyền phát mãi thửa đất này để thu hồi nợ cho bà T3. Sau đó, mẹ các ông bà về bán cho bà H2 thửa đất này để trả nợ N3 hàng thay cho bà T3. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý. Đối với số tiền bồi thường do đất vào qui hoạch làm đường tỉnh 823D, ông bà không có tranh chấp, số tiền này là của bà H2. Ngoài ra các ông bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày: Năm 2018, bà được Ngân hàng Agribank thị trấn Đ giới thiệu mua hóa giá đất của bà Võ Thị Thu L2 (hiện nay đã chết) với giá 6.000.000.000 đồng (theo hợp đồng có ghi). Bà đã trả Ngân hàng số tiền 2.600.000.000 đồng để trả nợ cho bà L2, phần còn lại giao cho bà L2 do lúc đó bà L2 thế chấp phần đất này cho Ngân hàng không khả năng trả nên Ngân hàng bán bà mua. Như vậy, bà đã giao đủ tiền cho bà L2 có Ngân hàng A chứng kiến. Bà đã được phía Ngân hàng và bà L2 giao đất cho bà từ năm 2018. Khi mua bà có đến xem đất thì không có tài sản gì của ai trên đất. Khi bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà thế chấp cho Ngân hàng TMCP A vay 4.098.400.000 đồng đến nay đã tới hạn trả. Hiện nay, bà cũng có xác nhận của chính quyền địa phương đất mà bà mua vẫn là đất trống không có tài sản gì của bất cứ ai trên đất. Nay đất vào quy hoạch, Nhà nước bồi thường tiền cho bà thì ông Trương Tấn T và Trần Thị G là chủ cũ thửa đất này ra ngăn cản vì cho rằng đất có nhà của ông T và bà G thì bà không đồng ý. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý với toàn bộ yêu

cầu của nguyên đơn. Bà mua đất là hợp pháp và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đề nghị được pháp luật bảo vệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện cho Ngân hàng TMCP A do người đại diện trình bày: Ngân hàng xác định bà H2 có thể chấp cho Ngân hàng A1 sử dụng đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH S số tiền 4.098.400.000 đồng. Nay Ngân hàng A đã khởi kiện Công ty TNHH S tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp theo quy định và có biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm. Trong vụ án này Ngân hàng không có khởi kiện gì với bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lễ Thái H3 trình bày: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Thu H2 đứng tên trong thời kỳ hôn nhân với ông. Ông xác định đây là tài sản riêng của bà H2, bà H2 tự định đoạt việc tranh chấp đất này. Bởi vì ông và bà H2 đã ly hôn. Ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Ngày 26/10/2018, Văn phòng C (nay là Văn phòng C3) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu L2 với bà Nguyễn Thị Thu H2. Nội dung: bà L2 chuyển nhượng cho bà H2 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.644m² đất tọa lạc Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không ai yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng công chứng Trần Văn C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N2 trình bày: Vào ngày 18/01/2010, ông Trương Tấn T có đến Văn phòng C1 tỉnh Long An yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Út H1. Đến ngày 17/6/2010, bà Trần Thị Út H1 đã đến Phòng C2, tỉnh Long An yêu cầu công chứng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Võ Thị Thu L2. Khi đến công chứng các bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết (bản chính), các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì

vậy, hợp đồng nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, vào ngày 06/12/2018, Văn phòng công chứng Võ Văn N2 có chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Nguyễn Lễ Thái H3 với Ngân hàng thương mại cổ phần A- Chi nhánh Thành phố H. Khi đến công chứng ông H3 và bà H2 có xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết (bản chính), ông bà đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Riêng Ngân hàng đã ký trước vào Hợp đồng, chữ ký đúng với chữ ký đã đăng ký mẫu tại Văn phòng C4. Vì vậy, hợp đồng nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc chứng thực hợp đồng này là đúng quy định. Văn phòng công chứng Võ Văn N2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng trình tự quy định pháp luật. Đồng thời, Văn phòng công chứng Võ Văn N2 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày: Ngày 16/8/1997, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B với tổng diện tích 17.413m² tại các thửa đất số 207, 264, 268, 312, 373, 374 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 13/4/2007, bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trương Tấn T với tổng diện tích là 17.413m² tại các thửa đất số 207, 264, 268, 312, 373, 374 tờ bản đồ số 19 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Xét thấy, hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ về UBND huyện Đ ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Tấn T với tổng diện tích 17.413m² tại các thửa đất số 207, 264, 268, 312, 373, 374 tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 18/01/2010, ông Trương Tấn T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Út H1 với diện tích 3.644m², tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Xét hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thụ lý giải quyết. Ngày 23/01/2010, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biên động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 043944 vào sổ cấp giấy số H02941 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/5/2007 “*chuyển nhượng QSDĐ cho bà Trần Thị Út H1, sinh năm 1975, hộ chiếu số B2743815 do Cục Q cấp ngày 17/02/2009, địa chỉ thường trú: Xã Đ huyện Đ, tỉnh Long An.*”. Ngày 17/6/2010, bà Trần Thị Út H1 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thu L2. Bà Võ Thị Thu L2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận ngày 09/11/2010. Hiện tại thửa đất này do bà Nguyễn Thị Thu H2 đang đứng tên do nhận chuyển nhượng

từ bà Võ Thị Thu L2 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt biến động chuyển nhượng trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861289 ngày 08/11/2018. Theo hồ sơ lưu trữ giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ từ tháng 11/2018 đến nay giấy chứng nhận do bà Nguyễn Thị Thu H2 đứng tên đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Thành phố H - P2. Địa chỉ: D Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/12/2018 theo hồ sơ số 9170 và hiện nay giấy chứng nhận trên chưa được đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Ngoài ra, qua kiểm tra thông tin Mảnh trích đo địa chính số 92-2021 do Công ty TNHH Đ2 đo ngày 26/11/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 25/02/2022. Ngày 14/3/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ với Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, UBND xã Đ, Công ty TNHH Đ2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H2 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Kết quả kiểm tra: Trên phần đất bà H2 đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861289 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ là đất trống không có công trình vật kiến trúc gì. Hiện trạng nhà ở và các công trình trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 92-2021 do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 26/11/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 25/02/2022 là thuộc thửa đất số 207 liền kề thửa đất số 264. Qua đó, nhận thấy nhà ở và các công trình thể hiện trên thửa đất số 264 là có sai lệch vị trí so với thực tế sử dụng. Nay các nguyên đơn có yêu cầu hủy bỏ văn bản số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 là văn phòng đăng ký đất đai không đồng ý. Đồng thời Văn phòng đăng ký đất đai xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ trình bày: Ngày 29/12/2021, UBND huyện Đ ban hành Thông báo số 199937/TB-UBND về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án giải phóng mặt bằng DT 823 D (Trục mở mới T kết nối Long An - TP HCM) đối với bà Nguyễn Thị Thu H2, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích 3.200m², thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ. Ngày 16/02/2022, bà Nguyễn Thị Thu H2 được Nhà nước tổ chức kiểm đếm đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Đ (Biên bản số 284/BBKĐ ngày 16/02/2022 của Tổ kiểm đếm). Ngày 07/9/2022, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 4703/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Thu H2 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích là 3.200m². Ngày 07/9/2022, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 4929/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ do thiệt hại về đất và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2 với số tiền **9.542.336.320 đồng**. Hiện nay, số tiền bồi

thường của bà H2 chưa được chi trả đợi đến khi có bản án có hiệu lực của Tòa án sẽ chi theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ do ông Trương Văn Đ đại diện: Thống nhất ý kiến ông T2 đại diện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ đã trình bày nêu trên và ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương L trình bày: Năm 2017, ông mua thửa đất số 207, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ của bà P, bà P đã giao đất cho ông xong là thửa đất phía sau nhà bà G (mẹ ông T). Ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018. Từ khi mua đất ông không có canh tác mà cho người khác canh tác. Ông không nhớ rõ họ tên người canh tác. Nay ông T có yêu cầu Tòa án hủy quyết định số 4930/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND huyện Đ và công văn số 796 ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ về việc xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc lại vị trí đất ông Trương Tấn T đang tranh chấp tại thửa đất 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ thì ông không có ý kiến. Nhà nước thu hồi và bồi thường đất của ông tại thửa đất số 207 số tiền là 8.000.000.000 đồng, ông đã nhận xong và giao đất cho Nhà nước. Ông không có ý kiến tranh chấp trong vụ án này. Ông có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thu H2 có đồng ý hỗ trợ cho bà G, ông T và bà D số tiền 370.000.000 đồng để mua suất nền tái định cư nhưng phía bà G, ông T và bà D cho rằng số tiền ít không đồng ý nhận và tiếp tục khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bà Trần Thị Út H1.

Các yêu cầu của ông Trương Tấn T không được chấp nhận gồm:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn T và bà Trần Thị Út H1 tại thửa đất số 264, TĐĐ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ,

huyện Đ. Hợp đồng chứng thực số 687 ngày 18/01/2010 do Văn phòng C1 tỉnh Long An công chứng.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Út H1 và bà Võ Thị Thu L2. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C1, tỉnh Long An theo số 952 quyển số 05 ngày 17/6/2010.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu L2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 30136 ngày 26/10/2018 do Văn phòng C chứng thực.

1.4. Hủy thông tin chỉnh lý biến động của bà Trần Thị Út H1, hủy giấy chứng nhận của bà Võ Thị Thu L2, hủy giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Thu H2 liên quan đến thửa đất 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ được ký kết giữa bà H2 với Ngân hàng TMCP A.

1.6. Hủy công văn số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 về xem xét thẩm định tại chỗ đo lại vị trí đất tranh chấp tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ khởi kiện của ông Trương Tấn T yêu cầu hủy quyết định số 4929/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường do bị thiệt hại về đất với bà Nguyễn Thị Thu H2 và hủy Quyết định số 4930/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thiệt hại đối với bà Trần Thị G. Hậu quả: Ông T có quyền khởi kiện lại nơi Tòa án có thẩm quyền nếu còn thời hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, ông Trương Tấn T có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trí M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bà H2 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình từ việc mua quyền sử dụng đất và trả tiền theo bản án có hiệu lực pháp luật vì quyền sử dụng đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng bị phát mãi để thi hành nghĩa vụ trả nợ, thời điểm này đất không có ai tranh chấp.

Đại diện Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Đ xác định là quyền sử dụng đất đang tranh chấp đã được thu hồi và ra Quyết định bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà H2, nhưng Ban quản lý chưa chi trả tiền cho bà H2, ông xác định thửa đất số 264 trên đất không có tài sản, còn nhà của bà G theo như lời trình bày của đại diện nguyên đơn là nằm trên thửa đất số 207, đối với căn nhà này bà G cũng đã nhận tiền bồi thường giá trị nhà trên đất xong.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Dương Tấn T4 thấy rằng, ông T4 xác định ông T4 vay của bà Trần Thị Út H1 số tiền 15.000.000 đồng, bà Trần Thị Út H1 yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 264, diện tích 3.644m², tờ bản đồ số 19, loại đất ONT tại xã Đ, huyện Đ để làm tin nhưng ông T4 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nên không có cơ sở chấp nhận.

Bà Trần Thị Út H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thu L2, trên đất không có tài sản và bà Võ Thị Thu L2 thế chấp cho Ngân hàng, bà Nguyễn Thị Thu H2 nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thu L2 từ việc bà Thu L2 thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để vay tiền cho bà T3 do không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp thửa đất 264 để thực hiện nghĩa vụ, bà H2 mua quyền sử dụng đất này thanh toán nợ cho Ngân hàng nên xác định bà Nguyễn Thị Thu H2 là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, thì hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với Ngân hàng TMCP A ngày 06/12/2018 có hiệu lực nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu L2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 và hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với Ngân hàng TMCP A là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trương Tấn T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Trương Văn Đ đại diện theo ủy quyền, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L do ông Đào Thanh L1 đại diện theo ủy quyền, Văn P1 công chứng Trần Văn C do ông Trần Văn C đại diện theo pháp luật, Văn phòng công chứng Võ Văn N2 do ông Võ Văn N2 đại diện theo pháp luật, Nguyễn Lễ Thái H3, Nguyễn Anh K, Nguyễn Thị Yến N1, Trương L, Trần Thị Út H1 có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Trần Thị G, ông Nguyễn Văn H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trương Tấn T, thấy rằng:

[2.1]. Nguyên đơn ông Trương Tấn T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị Út H1 tại thửa đất 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất ONT được Phòng C2 tỉnh Long An chứng thực số 687 ngày 18/01/2010. Ông T cho rằng đây là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông với bà H1 đối với số tiền vay là 15.000.000 đồng. Chứng cứ ông xuất trình là tờ giấy bà H1 ghi có nội dung: *“Tôi tên Trần Thị Út H1 ở ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tôi có mượn của chị sáu Trần Thị G ở Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có cho H1 mượn 15.000.000 đồng để làm sổ đỏ cho Trương Tấn T khi nào xong sổ đỏ chị sáu trả cho H1 40.000.000 đồng”*. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung giấy này không thể hiện nội dung liên quan đến việc ông T thế chấp thửa đất này để vay tiền của bà H1. Bà H1 cũng không thừa nhận có việc cho ông T vay tiền để ông T thế chấp cho bà H1 thửa đất số 264 bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này. Ngoài ra, tại bản án số 09/2018/KDTM-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N4 với bà Doãn Minh Phương T3. Trong quá trình giải quyết vụ án này Tòa án có mời bà Trần Thị G, ông Trương Tấn T và bà Trương Thị Ngọc D đến Tòa để hỏi ý kiến và lấy lời khai về việc bà H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264 cho bà L2 và bà L2 đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay nợ cho bà T3 là 2.500.000.000 đồng, thời điểm này đất không có ai tranh chấp, đồng thời bà G, ông T và bà D đều biết ông T đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà H1, sau đó bà H1 chuyển nhượng lại cho bà L2 và bà L2 dùng quyền sử dụng đất này để thế chấp cho Ngân hàng nhằm bảo lãnh khoản vay cho bà T3 tại Ngân hàng, Tòa án đã thông báo và làm việc với bà G, ông T và bà D nhưng những người này cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264 này. Do đó, Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên được quyền phát mãi thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ để đảm bảo khoản vay của bà T3, nên từ đó Bản án số 09/2018/KDTM-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên Ngân hàng được quyền phát mãi thửa đất số 264 do bà Võ Thị Thu L2 đứng tên để đảm bảo khoản vay của bà Doãn Minh

Phương T3 và Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nay ông T cho rằng ông chỉ thể chấp quyền sử dụng đất cho bà H1 để vay tiền không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 là không có căn cứ.

[2.2]. Đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Út H1 với bà Võ Thị Thu L2 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, đối với hợp đồng được Phòng C2 (nay là Văn phòng C4) tỉnh Long An chứng thực số 952 quyền số 05 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 17/6/2010; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu L2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 do Văn phòng C chứng thực số 30136 quyền số 10 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/10/2018. Xét thấy, theo như nhận định tại phần [2.1] nêu trên, thì yêu cầu này của ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3]. Đối với yêu cầu của ông T đề nghị Hủy công văn số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 về xem xét thẩm định tại chỗ, đo lại vị trí đất tranh chấp tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và trích lục địa chính ngày 11/9/2023 thể hiện hiện trạng thửa đất số 264, thuộc tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ hiện tại là đất trống, nên nội dung văn bản số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 thể hiện thửa đất 264 là đất trống không có tài sản trên đất là đúng thực tế, nên yêu cầu này của ông T không có căn cứ.

[2.4]. Ông T yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với Ngân hàng TMCP A và yêu cầu Hủy thông tin chỉnh lý biến động đất của bà Trần Thị Út H1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thu L2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H2 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Xét thấy, ông T yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ chấp nhận, nên các yêu cầu này của ông T cũng không được chấp nhận. Ngân hàng TMCP A không có yêu cầu tranh chấp gì với bà H2 trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Từ nhận định trên: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn T là có căn cứ và phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Trương Tấn T không có cơ sở nên không chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Tấn T phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tấn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bà Trần Thị Út H1.

Các yêu cầu của ông Trương Tấn T không được chấp nhận gồm:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn T và bà Trần Thị Út H1 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ theo hợp đồng công chứng số 687 ngày 18/01/2010 do Văn phòng C1, tỉnh Long An chứng thực.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Út H1 và bà Võ Thị Thu L2. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C1, tỉnh Long An số 952 quyền số 05 ngày 17/6/2010.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu L2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 theo hợp đồng được công chứng số 30136 ngày 26/10/2018 do Văn phòng C chứng thực.

1.4. Hủy thông tin chỉnh lý biên động đất của bà Trần Thị Út H1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thu L2, hủy giấy chứng nhận của

bà Nguyễn Thị Thu H2 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với Ngân hàng TMCP A.

1.6. Hủy công văn số 796/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 về xem xét thẩm định tại chỗ và đo lại vị trí đất tranh chấp tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn T về việc yêu cầu hủy quyết định số 4929/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về bồi thường do bị thiệt hại về đất với bà Nguyễn Thị Thu H2 và hủy Quyết định số 4930/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thiệt hại tài sản của bà Trần Thị G. Hậu quả của việc đình chỉ ông T có quyền khởi kiện lại nơi Tòa án có thẩm quyền nếu còn thời hiệu.

3. Về chi phí đo, thẩm định, định giá, lập bản vẽ: ông Trương Tấn T phải chịu 40.000.000 đồng (đã nộp xong). Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trương Tấn T phải chịu 1.200.000 đồng án phí. Số tiền này ông T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.800.000 đồng đã nộp theo các biên lai số 0005555 ngày 15/6/2020, biên lai số 0008348 ngày 30/3/2023, biên lai số 0008586 ngày 25/4/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. H4 lại cho ông Trương Tấn T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa theo các biên lai nêu trên.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Tấn T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005745 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

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, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TÒA**
- TAND cấp cao tại TP . HCM;
 - VKSND tỉnh Long An;
 - TAND huyện Đức Hòa;
 - Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
 - Các đương sự;
 - Lưu HS, lưu án văn.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Phùng Thị Cẩm Hồng