

Bản án số: 236/2023/DS - PT

Ngày: 30/8/2023

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tiến

Các thẩm phán: ông Phạm Việt Cường

ông Đinh Phước Hòa

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Hồng Phượng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung; Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về: “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2967/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Nguyên L; địa chỉ: A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lưu Hải H; địa chỉ: 3 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: bà Trần Thị Thu N; địa chỉ: 6 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Đình B; vắng mặt

2. Bà Phạm Bảo Dạ L1; vắng mặt

Cùng địa chỉ: B Se Black Nugget Unit E204 I, A;

3. Bà Phạm Xuân Q; địa chỉ: F C, K, VIC 3038, M, Australia; vắng mặt

4. Ông Phạm Nguyễn Bảo H1; vắng mặt

5. Bà Phạm Đình Xuân G; vắng mặt

Cùng địa chỉ: A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, chị L1, chị Q, ông H1, bà G: Bà Nguyễn Nguyên L; địa chỉ: A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Bà Phạm Thị Kim C; địa chỉ: B T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2;

Địa chỉ: A L, T, Cầu G, Tp .;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thanh H2, ông Nguyễn Việt T, ông Huỳnh Lê Thanh H3 và ông Trương Phương N1; cùng địa chỉ: C H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; ông H3 có mặt, các ông H2, T và N1 đều vắng mặt

8. Ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2; địa chỉ: F L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông H4, bà N2: Ông Đặng Ngọc H5; địa chỉ: B T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; có mặt

9. Văn phòng C4; địa chỉ: C N, Tp ., tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N3; địa chỉ 02 Y, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt

10. Văn phòng C5; địa chỉ: 1 Y, Tp ., tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Đ; địa chỉ: 1 Y, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng

11. Ông Phạm Văn S; địa chỉ: 4 Đ, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

12. Ông Võ Duy K; địa chỉ: A T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng

13. Ông Phạm Duy T1, bà Lương Thị Minh Y; địa chỉ: C N, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt, bà Y có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyên L trình bày:***

Trước đây gia đình bà L, là chủ sử dụng đất đối với thửa đất 377, tờ bản đồ số 62, diện tích 557,6m², địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 398239. Ngày 25/5/2010 bà L và chồng là Phạm Đình B có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị

Kim C thừa đất trên. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và công chứng tại Văn phòng C6. Bà C đã đặt cọc cho bà L số tiền 450.000.000 đồng, hẹn sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho bà C thì bà C sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà L. Ngày 01/6/2010 đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà C, thì lúc bấy giờ bà C có nói là tại sao đất quy hoạch mà bà L bán cho bà C, vì cũng quen biết với nhau nên bà L nói nếu bà C không mua nữa thì bà L bán cho người khác. Sau đó bà L đã thương lượng với ông Nguyễn Hữu H4 và ông H6 đồng ý mua diện tích 10m x 35.7m, vì ông H7 không đủ tiền để mua toàn bộ diện tích 557.6m². Vì GCNQSDĐ đã sang tên cho bà C vào ngày 01/6/2010, nhưng bà C không mua nữa nên bà L đã nhờ bà C làm thủ tục để sang tên cho ông H4. Do diện tích đất trên là đất nông nghiệp nên không tách thửa được nên ông H4 nói với gia đình bà L là để ông H7 đứng tên sở hữu, khi nào đủ điều kiện tách thửa ông H7 sẽ tách trả diện tích đất còn lại cho gia đình bà L và cam kết không được chuyển nhượng cho bất kỳ ai diện tích đất trên khi chưa tiến hành tách trả phần diện tích đất còn lại là con đường 3m và phần đất phía sau trong GCNQSDĐ cho gia đình bà L (Nếu không đủ điều kiện tách thửa theo quy định thì ông H7 phải làm thủ tục cho bà L đứng sở hữu đứng tên chung diện tích đất trên). Để làm tin với gia đình bà L ngày 21 tháng 6 năm 2010 ông H4 có lập giấy cam kết rằng: *“Diện tích đất mà tôi được quyền sở hữu trong giấy chứng nhận QSD trên giấy như sau: Chiều ngang mặt đường TQC là 10 mét ngang, chiều dọc đất là 35,7 m. Diện tích còn thừa so với giấy chứng nhận là đường đi tự mở của chủ cũ là ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Nguyên L”*.

Giữa bà L và bà C không có thỏa thuận gì vì bà C đồng ý mua toàn bộ thửa đất diện tích 557m² của bà L.

Về con đường bê tông rộng 03m dài 45m, gia đình bà L tự mở từ năm 2006 nằm trong QSD đất đối với thửa đất số 377 tờ bản đồ số 62, con đường này bà L cho 05 hay 06 hộ gia đình đi nhờ (vì thời gian đã lâu nên bà L không nhớ chính xác bao nhiêu hộ và họ tên của từng hộ), sau này sau khi giải tỏa để làm đường Đ thì không còn ai đi chung trên con đường này. Hiện tại chỉ mình gia đình bà L sử dụng con đường này. Sau này ông Phạm Duy T1 có nhận chuyển nhượng lại một thửa đất không có đường đi ở khu vực tiếp giáp con đường tự mở của gia đình bà L, nên ông Phạm Duy T1 có đặt vấn đề với bà L cho ông T1 đi chung con đường 3m tự mở để vào thửa đất của ông T1. Hiện nay gia đình ông Phạm Duy T1 đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất của gia đình ông T1 ở khu vực trên cho người khác nên không còn có nhu cầu đi chung con đường 3m. Do vậy việc vợ chồng ông Phạm Duy T1 chuyển nhượng một phần (1,5m) con đường gia đình bà L tự mở từ năm 1992 để làm lối đi chung cho người khác sử dụng là trái với quy định của pháp luật, trái đạo đức xã hội, ảnh hưởng trực tiếp đến việc đi lại của gia đình bà L.

Đối với tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để làm đường T thì ông H4 đã nhận 02 đợt và ông H4 đã giao lại đầy đủ tiền bồi thường cho bà L, số tiền cụ thể bao nhiêu thì bà L không nhớ rõ.

Trong thời gian gia đình bà L vắng nhà, ông Nguyễn Hữu H4 đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất là con đường đi nội bộ là tài sản của gia đình

bà L và phần diện tích phía sau trong GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Thu N. Việc ông Nguyễn Hữu H4 tự ý lấy tài sản của gia đình bà L chuyển nhượng cho người khác mà tài sản đó lại là con đường đi nội bộ của gia đình Bà L là trái với các quy định của pháp luật, trái đạo đức xã hội, hợp đồng chuyển nhượng giả tạo. Ngoài ra trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết vụ án trên bà L được biết bà Trần Thị Thu N đã đem cả phần diện tích đất gia đình bà đang sử dụng thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1. Việc Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, N4 không thẩm định xác minh nên không biết việc gia đình bà L đang quản lý, sử dụng phần đất của gia đình hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng minh gia đình tôi biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và mục 1 phần II công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính.

Vì vậy bà L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hữu H4 và bà Trần Thị Thu N đối với thửa đất 377, tờ bản đồ số 62, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01/07/2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 vô hiệu đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị Minh Y và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N: Căn Cứ vào giấy cam kết được lập ngày 21/6/2010 giữa ông Nguyễn Hữu H4 với gia đình bà Nguyễn Nguyên L thì ông Nguyễn Hữu H4 đã cam kết rằng diện tích đất mà ông H4 được quyền sử dụng trong giấy chứng nhận QSD đất số BA 398239 do U cấp ngày 12/01/2010 (nay là thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 theo GCNQSDĐ số CQ 566803 do sở T4 cấp ngày 04/06/2019) như sau: chiều ngang mặt đường T là 10 mét ngang, chiều dọc đất là 35,7 mét. Diện tích còn thừa trong giấy chứng nhận QSDĐ thuộc quyền sử dụng của chủ đất cũ là gia đình bà L. Bản cam kết này đã được ông Nguyễn Hữu H4 gửi cho bà Trần Thị Thu N vào ngày 17/5/2019 và bà Trần Thị Thu N cũng đã thống nhất với các cam kết trên. Do vậy diện tích thực tế ông Nguyễn Hữu H4 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu N trong giấy CNQSDĐ trên là: chiều ngang mặt đường T là 10 mét ngang, chiều dọc đất là 35,7 mét. Diện tích còn thừa trong giấy chứng nhận QSDĐ thuộc quyền sử dụng của chủ đất cũ là gia đình bà L. Nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà N.

Ngày 14/3/2023, bà L có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CQ 566803 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T4 cấp ngày 04/6/2019 cho bà Trần Thị Thu N.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thu N trình bày:**

Vào năm 2014 bà N có gặp ông Nguyễn Hữu H4, lúc này ông H4 ngỏ ý muốn bán mảnh đất tại đường T đối diện bệnh viện V3. Sau đó vào 07/2014, bà N đã đồng ý mua của ông Nguyễn Hữu H4 5m chiều ngang x chiều dài hết thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62. Khi mua đang là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, ông H4 nói với bà N sẽ chuyển đất thổ cư để tách thửa sang tên cho bà N. Nhưng qua nhiều năm vẫn không thực hiện được thủ tục tách thửa nên đến 04/2019 ông H4 đã chuyển nhượng hết thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 cho bà N. Lúc mua bán, ông H4 có nói với bà N chiều dài thửa đất sẽ bị quy hoạch để làm đường, sau khi trừ đi lộ giới chiều dài của thửa đất chỉ còn 35,7m và ông H4 bán cho bà N hết chiều dài thửa đất, đồng thời ông H4 cũng có nói bên cạnh diện tích đất bà N mua có lối đi chung cho các hộ phía sau đi ra đường T. Ông H4 đã đưa cho bà N ký xác nhận vào Giấy cam kết để bà N xác nhận về lối đi chung này. Tại bản cam kết có nói rõ “Diện tích đất còn thừa so với giấy chứng nhận là đường đi tự mở của chủ cũ là ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Nguyên L”. Ngoài phần diện tích là lối đi chung này ra, không còn diện tích đất nào thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Nguyên Lữ. Tại Điều 3 của “Giấy giao kèo hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu H4 và bà N cũng xác định rõ số diện tích đất còn lại của chủ cũ (bà Nguyễn Nguyên L) là đường tự mở, ngoài ra không còn diện tích đất nào khác. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà N không đủ tiền nên đã nhờ ngân hàng xuống thẩm định để vay vốn. Lúc đó có gặp bà L, bà N đã thông báo cho bà L biết việc ông H4 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho mình nhưng bà L cũng không có ý kiến gì. Đến ngày 17/5/2019 vợ chồng ông Nguyễn Hữu H8 đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 377, tờ bản đồ số 62 sang cho bà N và bàn giao đất bà L cũng không có ý kiến gì. Trong quá trình chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ngoài cam kết về lối đi chung còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H4 đã thông báo, giữa bà N và bà Nguyễn Nguyên L không có bất kỳ cam kết, thỏa thuận gì. Từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay, bà N vẫn giữ đúng cam kết với ông H4 là chừa một phần đất trong bìa để làm lối đi chung. Ngoài phần lối đi chung này, toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất 377, tờ bản đồ số 62 đều thuộc quyền sử dụng của bà N. Sau đó, để thuận tiện trong việc sử dụng đất, bà N đã liên hệ và ngỏ ý muốn mua lại lối đi chung tự mở này từ bà Nguyễn Nguyên L và bà Lương Thị Minh Y (thời điểm này diện tích đường hẻm thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Lương Thị Minh y và bà Nguyễn Nguyên L). Đến ngày 23/01/2019, bà Nguyễn Nguyên L và bà Y đồng ý chuyển nhượng diện tích lối đi chung 03m này cho bà N. Tuy nhiên sau đó bà L đã không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà N, chỉ có vợ chồng bà Y chuyển nhượng cho bà N một nửa diện tích đường hẻm là 1,5m mặt tiền đường Trần Quý cấp x 60m chiều dài từ đường T qua xa lộ Đ. Vị trí chuyển nhượng sát với đất của bà N nhận chuyển nhượng của ông H4. Hai bên đã tiến hành giao nhận tiền theo giấy giao nhận tiền ngày 28/8 2019. Sau khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H4 và nhận chuyển nhượng diện tích lối đi chung từ bà Y thì bà L liên tục

đòi hỏi và tự ý rào chắn, xây dựng trái phép trên phần đất của bà N, bà L còn tự ý sử dụng giếng nước của bà N để bán nước cho các hộ dân kinh doanh tại khu vực, tìm mọi cách gây khó khăn không cho bà N sử dụng diện tích đất của mình. Việc chuyển nhượng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu H4 cho bà N và là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N đã thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn ngân hàng. Trong quá trình sử dụng đất bà N cũng không vi phạm cam kết đã thỏa thuận với ông H4. Đến ngày 28/8/2019, bà Y và bà N cũng đã tự nguyện thỏa thuận một nửa quyền sử dụng lối đi chung thuộc quyền sử dụng của bà Y cho bà N. Thiết nghĩ việc chuyển nhượng này cũng không trái với quy định của pháp luật. Nhưng từ khi bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 377 đến nay, bà Nguyễn Nguyên L luôn gây khó khăn, tự ý rào chắn xây dựng trái phép trên đất của bà N. Bà L còn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Nguyễn Hữu H4; yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 giữa bà N và Ngân hàng TMCP Q2 – Chi nhánh Đ1 vô hiệu đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L tại thửa đất số 377, tờ bản đồ 62, đồng thời bà L còn yêu cầu hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bà Lương Thị Minh Y và bà Trần Thị Thu N. Hiện nay, bà N đã nhận chuyển nhượng hết chiều dài thửa đất và mua lại quyền sử dụng đối với lối đi chung từ đường T ra đến xa lộ Đ. Khi mua bán, bà N chỉ thỏa thuận và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng với ông Nguyễn Hữu H4, không thỏa thuận mua bán gì với bà Nguyễn Nguyên L, bà L cũng không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng thế chấp của bà N đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Bà L cũng không có quyền yêu cầu hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bà Lương Thị Minh Y với bà N vì phần đất bà Y chuyển nhượng cho bà N thuộc quyền sử dụng của bà Y. Trường hợp tuyên hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bà Lương Thị Minh Y với bà Trần Thị Thu N thì tôi yêu cầu bà Lương Thị Minh Y trả lại cho bà Trần Thị Thu N số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy bà N có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Nguyên L giao trả cho bà Trần Thị Thu N diện tích đất bà L đang lấn chiếm của bà N từ hàng rào lưới B40 do bà L tự ý rào chắn đến hết thửa đất đất 377, tờ bản đồ số 62 (khoảng 110m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 566803 do do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/6/2019; Đồng thời buộc bà L tháo dỡ tường rào, mái tôn bà L tự ý xây dựng trên lối đi chung, trả lại nguyên trạng lối đi chung theo cam kết đã ký trước đây.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng M1 trình bày:**

Ngân hàng M1 và bà Trần Thị Thu N ký kết 01 Hợp đồng cho vay số 891613.19.340.2616557.TD ngày 29/6 2019. Số tiền cho vay 6.450.000.000 đồng (Sáu tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay vốn để thanh toán một phần chi phí mua bất động sản tại thửa đất số 377; tờ bản đồ số 62, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. MB đã thực hiện giải ngân và bà N đã nhận nợ đủ 6.450.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà N đã ký với MB Hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01/7/2019, để thể chấp tài sản của mình quyền sử dụng đất tại thửa đất số 377; tờ bản đồ số 62, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 566803; Sổ vào sổ GCN: CS 11293 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/6/2019. Ngày 28/9/2017, Hợp đồng thể chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của MB về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: MB cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ pháp lý, vì Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62; phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng ông H4 và bà N là giao dịch hợp pháp. Hợp đồng được công chứng (Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai), ý chí của các bên tham gia giao dịch là tự nguyện. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng này đã có hiệu lực - Theo hồ sơ thể hiện, thửa số 377; tờ bản đồ số 62, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk được vợ chồng bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Phạm Thị Kim C (ngày 25/5/2010), sau đó bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất này cho ông H4 (ngày 14/6/2010). Các thông tin chuyển nhượng đều được ghi nhận tại Tờ khai thay đổi gắn liền Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 398239 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C5 – Chi nhánh VPKĐ Đất đai TP B xác nhận các giao dịch trên là đúng. Sau đó, vợ chồng ông H4 đã chuyển nhượng lại cho bà N (ngày 17/5 2019) và bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T4 ghi nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận sang số CQ 566803, Sổ vào sổ cấp GCN. CS-11293 ngày 04/6/2019. Như vậy, sau khi vợ chồng bà L chuyển nhượng cho bà C thì không còn quyền lợi liên quan đến thửa số 377; tờ bản đồ số 62, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. Các giao dịch giữa vợ chồng bà L với ông H4 (Giấy giao kèo (ngày 13/10/2010) và Biên nhận (ngày 30/6/2013)) chỉ là các giao dịch viết tay, chưa được pháp luật công nhận.

Giao dịch bảo đảm giữa MB và bà Trần Thị Thu N thì MB nhận tài sản thế chấp là ngay tình, các giao dịch xảy ra trước thời điểm MB nhận thế chấp không có tranh chấp và theo quy định của pháp luật về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu (khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015) và theo Hướng dẫn tại khoản 1 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính liên quan đến giao dịch nhà đất bị vô hiệu thì giao dịch của MB là hợp pháp và phải được bảo vệ.

Từ những phân tích trên, MB đề nghị Tòa án Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H4 và bà Trần Thị Thu N5 và bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh Đ2.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày:**

Xét về hình thức, nội dung và thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Công chứng viên Bùi Đình P của Văn phòng C5 đã thực hiện không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C5 không có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan trong vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo như Thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 15c/2022/TB-TA của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 03/10/2022 nên Văn phòng C5 từ chối tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày:**

Ngày 17/5/2019, ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 và bà Trần Thị Thu N có đến Văn phòng công chứng Đại An yêu cầu Văn phòng chúng tôi công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 377, TĐĐ số 62, địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 398239, vào sổ số CH-04895 do UBND thành phố U cấp ngày 12/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 18/6/2010. Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán,... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C4 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng C4, Văn phòng C4 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định. Nay bà Nguyễn Nguyên L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 và bà Trần Thị Thu N được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 17/5/2019, Văn phòng C4 không đồng ý vì như đã trình bày ở trên, V4 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Minh Y trình bày:**

Năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất số 263 thuộc tờ bản đồ số 62 của ông Nguyễn X, ông H9 (ông H9 nhận chuyển nhượng từ ông C1), bà Cù Thị V (nhận chuyển nhượng từ bà H10). Khi tôi nhận chuyển nhượng thì đã có 01 con đường tự mở để đi chung của 05 hộ gồm ông X, ông C1, bà H10, bà L, bà V1. Hộ bà V1 đã được Nhà nước đền bù hoàn toàn thửa đất để làm Đại lộ Đ, nên chỉ còn 04 hộ đi chung trên con đường tự mở ngang 03m, dài 62m, kéo dài từ đường T ra đường Đ. Năm 2018 tôi nhận chuyển nhượng của 03 hộ nên đường hẻm chỉ thuộc quyền sử dụng của tôi và bà L. Tôi đã giao tiền 45.000.000 đồng cho bà L trong đó để làm đường bê tông là 15.000.000 đồng, trả thêm phần đất thêm của ông C1, bà H10 trước đây chưa trả cho bà L là 30.000.000 đồng. Phần đất thêm đó sát với đường hẻm 03m. Đến 2019 bà L nói do đất của tôi và bà L đều quay mặt ra đường Đ nên chúng tôi cùng đồng ý nhượng lại cho bà N con đường 03m. Vợ chồng tôi đã ủy quyền cho bà L giao dịch với bà N, nhưng sau đó bà L lừa dối vợ chồng tôi tự giao dịch phần đất của chúng tôi với bà N (1,5m

ngang và kéo dài đến đường Đ), còn phần đất của bà L thì để tự bà L giao dịch. Sau đó tôi đã chuyển nhượng cho bà N phần đất sát bên đất của bà N. Bà L không chuyển nhượng phần đường hẻm của bà L cho bà N vì ông B chồng bà L không đồng ý. Sau đó năm 2019 tôi chuyển nhượng thửa đất số 263 cho bà Cao Thị Thanh T2. Đến nay tôi không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số 263 nữa.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H4 trình bày:**

Tháng 6/2020 tôi có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Nguyễn Đình B1, bà Nguyễn Nguyên L, diện tích ngang mặt đường T 10m, dài 35,7m. Theo giấy cam kết thì ông bà L chuyển nhượng toàn bộ GCNQSDĐ cho tôi và khi đủ điều kiện tách sổ thì sẽ tiến hành thủ tục tách sổ. Việc mua đất của tôi đã thống nhất với ông bà L sau khi trừ đi diện tích đất do Nhà nước thu hồi theo quy hoạch đường T. Ngoài ra không có bất kì sự thỏa thuận nào liên quan đến đồng sở hữu trên giấy tờ QSD đất mà ông bà L đã chuyển cho tôi. Vào thời điểm mua bán đất ông bà Lữ đưa cho tôi 01 bản photo GCNQSDĐ đứng tên ông bà Lữ, số tiền tôi trả trước 850.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng trả trong vòng 03 năm. Nhưng khi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì không phải ông bà Lữ bán cho tôi mà là bà Phạm Thị Kim C. Diện tích đất nhận chuyển nhượng khi trừ đi quy hoạch đường T là 10mx35,7m. Còn lại là đường nhỏ bên trái (nhìn từ đường T vào) là của ông bà L.

Năm 2014 tôi có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu N diện tích 05mx35m (đã trừ diện tích đất quy hoạch), có giấy mua bán viết tay. Việc mua bán này bà L biết rõ. Năm 2019 do điều kiện cuộc sống khó khăn nên tôi đã chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà N, có giấy mua bán viết tay. Việc mua bán này bà L cũng biết rõ.

Năm 2018-2019 tôi có 01 lần ủy quyền cho bà L (với sự có mặt của bà N) tại UBND phường T để giải quyết tranh chấp đất đai với người khác. Trong suốt thời gian từ 2018-2019 bà L luôn hỏi tôi và đề nghị tôi mua luôn phần diện tích đất 02m còn lại nhưng tôi không có khả năng mua. Nhưng tôi có nghe nói bà L đã bán cho người khác 1,5m rồi.

Năm 2019 tôi đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà N, bà N theo thỏa thuận sẽ tiếp tục thực hiện cam kết mà trước đây tôi đã cam kết với ông bà L, có giấy thống nhất thỏa thuận kèm theo và ghi rõ trong giấy mua bán viết tay giữa tôi với bà N năm 2019.

Việc nhận tiền đền bù đất khi Nhà nước thu hồi thì tôi đã nhận đợt đầu là khoảng 46 triệu đồng và đợt tiếp theo là khoảng 90 triệu đồng, tôi đã chuyển toàn bộ số tiền này cho bà L.

Tôi hoàn toàn thực hiện đúng cam kết giữa tôi và ông bà L, diện tích đất của tôi sau khi trừ quy hoạch là 10mx35,7m, phần diện tích đất còn lại là của ông bà L. Việc mua bán đất hợp pháp giữa người bán là bà Phạm Thị Kim C cho tôi, còn ông B1 bà L chỉ là người được cho phép sử dụng con đường đi trên số diện tích đất còn lại. Theo tôi nghĩ bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và bà N là không đúng, vì chỉ có bà C mới có quyền này. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà L.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S1 trình bày:**

Trước đây tôi có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Thi T3 thửa đất đã có xây móng (nguồn gốc thửa đất này là năm 2004 bà Nguyễn Nguyên L đã chuyển nhượng cho bà T3 diện tích 480m²), sau khi đo đạc thực tế chỉ còn 408m² (đã trừ lộ giới). Vì diện tích đất không đủ để tách bìa nên chúng tôi thỏa thuận hủy bỏ việc chuyển nhượng QSD đất của bà L với bà T3 và tôi nhận chuyển nhượng từ bà L chứ không nhận chuyển nhượng từ bà T3, sau đó tôi đưa thêm cho bà L 20.000.000 đồng để bà L làm thủ tục tách bìa cho tôi. Ngày 08/3/2020 thì tôi được cấp GCNQSDĐ đối với 516m² đất tại thửa đất số 376 tờ bản đồ số 62. Diện tích tôi đang sử dụng là đúng với hiện trạng từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay. Đối với 01m đất còn dư ở phía trước mặt tiền Trần Quý C2 của bà N (giáp ranh với thửa đất của tôi) thì tôi không có tranh chấp gì.

Đối với con đường hẻm 03m mà bà L và bà N đang tranh chấp thì tôi xác định đây là đường chung của các hộ dân, tôi cũng có quyền đi chung trên con đường này. Vì trước đây khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 376 bà L có nói đường hẻm 03m này là con đường để đi chung. Tôi yêu cầu giữ nguyên hiện trạng của đường hẻm 03m này, đây là đường chung không thuộc quyền sở hữu của riêng ai.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ N2 trình bày:**

Tôi là vợ của ông Nguyễn Hữu H4. Vào năm 2010 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một lô đất thuộc thửa đất số 377 tờ bản đồ số 62, diện tích trên bìa là 557.6m² tại phường T, Tp ., Đắk Lắk. Nguồn gốc lô đất này là bà Phạm Thị Kim C nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình B (chồng bà L). Lúc đó người trực tiếp giao dịch với bà C là chồng tôi, việc mua bán đã hoàn tất, gia đình tôi đã đăng ký biến động sang tên ngày 18/6/2010 và đã nhận đất quản lý, trên đất có 01 con đường do ông B, bà Lữ t mở. Tuy nhiên tôi không biết cụ thể diện tích con đường là bao nhiêu và không biết giữa bà C và ông H4 có thỏa thuận nào khác. Tuy nhiên ngày 21/6/2010 giữa ông H4 và vợ chồng bà L có viết một giấy cam kết là diện tích mà gia đình tôi nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt đường Trần Quý Cáp 10m, chiều dài 35.7m. Diện tích còn thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường đi tự mở của chủ cũ là ông B bà L. Khi đủ điều kiện tách sổ thì hai bên cùng thương lượng để đủ điều kiện tách sổ. Sau đó đến ngày 17/5/2019 vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N, khi chuyển nhượng có nói với bà N về việc trên đất có con đường đi tự mở của bà L, gia đình tôi chỉ có 10m ngang, dài 35.7m. Bà N6 đồng ý mua. Việc chuyển nhượng đất cho bà N6 thì bà L có biết và không có ý kiến gì, gia đình tôi đã giao đất cho bà N6, bà N6 đã thanh toán đủ tiền cho gia đình tôi, đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà N6. Sau khi gia đình tôi giao đất cho bà N6 thì không còn liên quan gì. Việc những người mua đất của bà L có thỏa thuận với nhau về con đường tự mở thế nào thì tôi không biết và không liên quan. Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và bà N6 thì tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy K trình bày:**

Tôi có bán quán cơm tại A T, bà Nguyễn Nguyên L cho tôi thuê nhà diện tích 3mx30m để bán quán cơm. Việc tranh chấp đất đai giữa bà L và bà N6 tôi không biết và không liên quan gì, nên tôi xin từ chối tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim C trình bày:**

Ngày 01 tháng 6 năm 2010 đã được văn phòng Đăng ký QSD đất chứng thực nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Nguyên L t1 đất số 377, tờ bản đồ số 62, diện tích đất là 557,6 m². Nhưng do sau đó tôi thấy thửa đất này bị quy hoạch nên tôi trả lại cho ông B và bà L. Hai bên cùng đồng ý như vậy. Sau đó, ông B và bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H11 và đã trả lại hết cho tôi số tiền hai bên đã thỏa thuận. Xem như việc chuyển nhượng của tôi qua ông Nguyễn Hữu H4 là tôi đã dứt khoát với việc mua bán này. Riêng việc thỏa thuận viết tay của ông H8 và vợ chồng bà Lữ là tôi không biết. Tôi chỉ biết rằng tôi đã tự nguyện trả lại tài sản này cho ông B và bà Lữ bằng Hợp đồng chuyển nhượng thẳng qua ông Nguyễn Hữu H4. Nay tôi không còn dính líu gì với thửa đất này nữa và tôi xin vắng mặt và không tham gia bất cứ vấn đề gì khi Tòa án triệu tập.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn Q1 trình bày:**

Trước đây tôi có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của bà Nguyễn Nguyên L, địa chỉ A T, Tụ A, Tp ., Đắk Lắk. Vì Nhà nước đã thu hồi nên tôi không nhớ thông tin cụ thể của lô đất. Tuy nhiên tôi có thể xác định trước đây gia đình bà L có 01 lô đất tại 153 Trần Quý C2, bà Lữ tự mở 01 con đường hẻm 03m giữa lô đất, sau đó bà có chuyển nhượng cho một số người, trong đó có vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Q1, bà Hoàng Thị V2. Lô đất của tôi nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí cuối con đường tự mở, thuộc tờ bản đồ số 62. Vì đường bà Lữ tự mở nên phần diện tích đất gia đình tôi được sử dụng trong GCNQSDĐ bao gồm cả 03m chiều rộng con đường. Khi mua đất thì chúng tôi không thỏa thuận với bà L là con đường của ai mà để các hộ mua đất cùng sử dụng chung. Việc mua bán sang nhượng với bà L và ông H4 cụ thể thế nào thì tôi không rõ, chỉ biết ông H4 mua đất của bà L cùng thời điểm với tôi, cùng thửa đất, cùng tờ bản đồ số 62. Phần đất còn lại của bà L đã được bà Lữ r lại ngăn cách với con đường tự mở, bà L không đi lại bằng con đường này. Đến nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 và bà N6 thì tôi xác định không có liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

*** Người làm chứng ông Nguyễn X trình bày:**

Vào khoảng năm 2008 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Nguyên L lô đất nông nghiệp có diện tích 15m x 21m thuộc thửa đất 263, tờ bản đồ 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đỗ Trọng C3, bà Nguyễn Thị H12 và ông Trần Đình H13 là những người nhận chuyển nhượng các lô đất cạnh đất tôi nhận chuyển nhượng của bà L. Khi tôi nhận chuyển nhượng đất của bà L thì tôi và bà L chỉ có viết giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau, có tổ trưởng tổ dân phố xác nhận chứ không có xác nhận của cơ quan có thẩm

quyền. Bà H12, ông H13, ông C3 đều chuyển nhượng bằng hình thức hợp đồng viết tay như tôi. này Sau đó đến năm 2010 thì tôi cùng với ông Đỗ Trọng C3, bà Nguyễn Thị H12 và ông Trần Đình H13, bà Nguyễn Nguyên L cùng nhau thống nhất làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của tôi và những người này nhận quyền nhượng của bà L. Cụ thể: tôi có diện tích 15 x 21m; bà H12 là 5 x 21m; ông C3 là 5 x 21m phần giáp đại lộ đông tây; ông H13 là 4,75m sâu khoảng 40m; ông B là 1,25m sâu khoảng 40 mét (Phần đất của ông H13 và đất của ông B giáp đường T). Sau đó chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 782,8m thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ 62, tại phường T, thành phố B. Ban đầu toàn bộ diện tích đất nói trên là do ông Phạm Đình B đứng tên, tuy nhiên sau khi UBND thành phố U thu hồi một phần đất để làm đại lộ đông tây thì chỉ còn lại chỉ còn 782,8m² đất nông nghiệp, nên theo quy định của nhà nước thì không đủ diện tích để tách thửa cho mỗi hộ một bìa. Do vậy, tất cả mọi người thống nhất để cho tôi đứng tên trong Giấy CNQSDĐ toàn bộ diện tích đất nói trên. Sau đó các bên có làm một bản cam kết đồng sở hữu có tất cả mọi người cùng ký vào bản cam kết: gồm ông B, ông C3, ông H13, bà H12 và tôi (X) chứ bà L không ký vào bản cam kết mà chồng bà là ông B2 ký. Đồng thời trong nội dung bản cam kết thì tôi không được tùy ý sử dụng thửa đất nói trên. Sau này bà H12 sang lại phần đất của bà H12 cho bà Cù Thị V, không biết địa chỉ. Ông C3 sang lại ông H9, còn phần đất của tôi thì 2017 bị thu hồi một phần có diện tích khoảng 62,6m, phần còn lại là 250,9m² năm 2018 tôi sang nhượng lại cho bà Lương Thị Minh Y và chồng là ông Phạm Duy T1. Khi tôi làm thủ tục sang tên cho bà Y ông T1 thì toàn bộ các đồng sở hữu gồm ông H13, ông H9, bà V đều đồng ý để cho tôi sang nhượng phần đất của tôi cho ông T1, bà Y. Riêng ông Phạm Đình B (chồng bà L) thời điểm đó không có mặt tại địa phương nên không thể thông báo cho ông B được. Tuy nhiên các đồng sở hữu đã thống nhất khi ông B về thì sẽ viết lại bản cam kết đồng sở hữu sau. Mặt khác phần đất của ông B chỉ có một diện tích nhỏ khoảng 1,25 x 40m đã được rào riêng biệt ra một khoảnh nhỏ, hơn nữa tôi thật sự lúc đó rất cần tiền chữa bệnh. Nên dù không có ông B đồng ý nhưng tôi đã làm thủ tục sang nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích còn lại sau khi hồi là 597,7m² cho ông T1, bà Y. Hiện tại toàn bộ diện tích đất trên đã được sang tên cho ông Phạm Duy T1 và bà Lương Thị Minh Y đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên thực tế thì đất của ai người đó vẫn sử dụng (bà Y ông T1 chỉ sử dụng 250,9m² nhận chuyển nhượng của tôi thôi. Phần đất của ông B hiện nay đã được rào riêng ra một đám đất độc lập chứ không ai sử dụng hay lấn chiếm gì của ông B2. ira d TDP Phó 10. Trước khi tôi và ông Đỗ Trọng C3, bà Nguyễn Thị H12 và ông Trần Đình H13 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Nguyên L thì bà L đã mở 01 con đường tự mở có chiều rộng là 03m, chiều dài đến hết đất chuyển nhượng (Tới đất chuyển nhượng cho ông Q1), do có đường nên chúng tôi mới mua. Con đường nay là đường đi chung, các hộ đều được sử dụng chung, không phải là đất của ai, và có văn bản xác nhận là đường chung do bà L, và chồng là ông B ký, có tổ trưởng tổ dân phố xác nhận (văn bản ngày 25/01/2014). Khi mới chuyển nhượng con đường này là đường bằng đất, sau khi

chuyển nhượng cho chúng tôi thì bà Lữ đổ bê tông và yêu cầu chúng tôi phải trả tiền đổ bê tông. Tuy nhiên tôi không đồng ý vì bà L tự ý làm mà không hợp những hộ chúng tôi; bà Y đã phải trả cho bà Lữ 15.000.000đ. Khi chuyển nhượng xong và làm bìa xong thì bà L nói chiều dài đất chuyển nhượng cho tôi thực tế nhiều hơn trong bìa nên nói tôi mua luôn nên tôi có bỏ 15.000.000đ để mua luôn phần đất dài khoảng 2m chiều dài, ngang 15m (Sát con đường tự mở 3m) để cho đất vuông vắn hơn, có giấy mua bán phần đất thừa này của bà L. Tôi xác nhận con đường 03m là do bà Lữ t mở ra để làm lối đi chung để nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là đường đi chung không phải của riêng ai. Việc sau này bà L, bà Y thỏa thuận con đường là lối đi chung như thế nào thì tôi không nắm (Khi đại lộ Đông Tây thông đường, không sử dụng đường tự mở nữa thì mới phát sinh). Việc bà L chuyển nhượng đất cho ông H11, bà N6 như thế nào thì tôi không nắm được. Khi tôi chuyển nhượng đất cho bà Y thì tôi đã giao toàn bộ giấy tờ đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với những giấy tờ thỏa thuận đường đi chung với bà L cho bà Y. Hiện nay tôi không nắm giữ bất cứ giấy tờ gì và cũng không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà L, ông H8 và bà N6.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H4 và bà Trần Thị Thu N thì tôi xác định tôi không có liên quan gì, yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Vì tuổi cao, sức khỏe yếu nên tôi khai toàn bộ nội dung sự việc tại Tòa án, tôi xin được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết, xét xử vụ án trên.

*** Người làm chứng ông Trần Đình H13 trình bày:**

Vào năm 2007 tôi có mua 01 mảnh đất trên đường chính Trần Quý C2 trong thửa đất số 8A - tờ bản đồ số 62 – số W 869998 tại phường T, thành phố B. Phần đất của tôi được sang nhượng có diện tích 4,75 mét x 42mét (đất nông nghiệp) của ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Nguyên Lữ . Qua những năm tháng sử dụng đất ông B và bà L có mở 01 con đường và cắt lô bán phía sau liền kề với đất của tôi trên cùng thửa đất 8A như trên để bán cho ông Đỗ Trọng C3, bán cho bà Nguyễn Thị H12, bán cho ông Nguyễn Xuân .1 Đến khoảng năm 2017 hay 2018 bà Y mua phần đất của bà V và đất ông C3. Khi làm thủ tục sang tên từ ông X sang cho bà Y và có 01 con đường đi chung. Theo như tôi được biết con đường rộng 3 mét từ Trần Quý Cáp qua đại lộ Đ là con đường đi chung của 5 hộ, nhưng do Nhà nước mở đại lộ Đông Tây nên hộ của nhà ông Q1 (V5) đã được đền bù hoàn toàn diện tích đất, vậy con hẻm 3m chỉ còn sở hữu của 4 hộ, mà bà Y đã mua của 3 hộ. Nên con đường chỉ thuộc lối đi chung của bà Y và bà L. Sau đó bà Y nhượng lại 1/2 con đường đó cho bà N có đất sát lối đi. Vì lý do công việc riêng, vậy trong thời gian quý tòa phán xét và xử án vụ tranh chấp đất, tôi xin phép được vắng mặt không tham gia.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bà Lương Thị Minh Y với bà Trần Thị Thu N. Rút một phần yêu cầu phản tố về buộc bà Nguyễn Nguyên L giao trả cho bà Trần Thị Thu N diện

tích $(114.7\text{m}^2 - 29.3\text{m}^2) = 85,4\text{m}^2$ đất bà L đang lấn chiếm của bà N từ hàng rào lưới B40 do bà Lữ tự rào chắn đến hết thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 566803 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/6/2019. Chỉ yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Nguyên L giao trả cho bà Trần Thị Thu N diện tích $2.93\text{m} \times 10\text{m}$ ($29,3\text{m}^2$) đất bà L đang lấn chiếm của bà N từ hàng rào lưới B40 do bà Lữ tự rào chắn đến hết thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 566803 do do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/6/2019;

Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc bà L tháo dỡ tường rào, mái tôn bà L tự ý xây dựng trên lối đi chung, trả lại nguyên trạng lối đi chung theo cam kết đã ký trước đây.

Với nội dung vụ án được xác định như trên. ***Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 163, 164, 166, 317, 319, 370, 427, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L - Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích đất $186,6\text{m}^2$, tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Thu N (cạnh B1C3) dài 35,04m, cạnh D1E dài 7,48m;

Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn S (cạnh A2G) dài 40,75m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh A2B1) dài 2,98m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m, cạnh GE dài 13m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D)

[2.2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L về yêu cầu tuyên Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích đất $350,4\text{m}^2$.

[2.3] Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà

Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích 350,4m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên L (cạnh H1D1) dài 35,24m;

Phía Tây giáp đường hẻm (cạnh B1C3) dài 35,04m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh B1H1) dài 10m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D)

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L về yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số CQ 566803 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T4 cấp ngày 04/6/2019 cho bà Trần Thị Thu N.

[2.5] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyên L đối với các yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01 tháng 07 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 186,6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Thu N (cạnh B1C3) dài 35,04m, cạnh D1E dài 7,48m;

Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn S (cạnh A2G) dài 40,75m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh A2B1) dài 2,98m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m, cạnh GE dài 13m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D).

- Tuyên Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị Minh Y và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N.

[2.6] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N - Buộc bà Nguyễn Nguyên L trả lại cho bà Trần Thị Thu N diện tích đất 23.6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên L d 2.47m;

Phía Tây giáp đường hẻm dài 2.27m;

Phía Nam giáp đất bà Trần Thị Thu N dài 10m;

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Nguyên L d 10m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D)

[2.7] Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N về buộc bà L trả lại diện tích 5,7m² đất mà bà L đang tự ý rào chắn.

[2.8] Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc bà L phải trả lại 85,4m² đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường Tự A, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 01/5/2023, nguyên đơn – bà Nguyễn Nguyên L kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần Thị Thu N7 đối với diện tích 350,4m², chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N - Buộc bà Nguyễn Nguyên L trả lại cho bà Trần Thị Thu N diện tích đất 23.6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nguyên đơn;

Ngày 04/5/2023, bị đơn – bà Trần Thị Thu N (Bị đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, buộc bà L tháo dỡ vật kiến trúc trả lại cho Bà 29,3m² đất;

Ngày 27/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Q2 kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì Ngân hàng TMCP Q2 nhận thế chấp ngay tình nên phải được công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

Ngày 04/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lương Thị Minh Y kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm và đề nghị công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa Bà và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; Bị đơn và Người liên quan không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn và Người liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; Ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Nguyên L (Nguyên đơn) cho rằng: Bản án sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần Thị Thu N đối với diện tích 350,4m², chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N - Buộc bà Nguyễn Nguyên L trả lại

cho bà Trần Thị Thu N diện tích đất $23,6m^2$ tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nguyên đơn và kháng cáo của bà Trần Thị Thu N (Bị đơn) đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, buộc bà L tháo dỡ vật kiến trúc trả lại cho Bà $29,3m^2$ thì thấy:

[1.1]. Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T có diện tích $557,6m^2$ là của bà L, bà L thừa nhận đã chuyển nhượng một phần diện tích đất có kích thước $10m \times 35,7m$ cho ông Nguyễn Hữu H4 và bà Trần Thị Mỹ N2. Vì Giấy CNQSDĐ đã sang tên cho bà C vào ngày 01/6/2010, nên bà L đã nhờ bà C làm thủ tục để sang tên cho ông H4. Do diện tích đất trên là đất nông nghiệp không tách thửa được nên giữa ông H4 và vợ chồng bà L thỏa thuận để ông H4 đứng tên sở hữu, khi nào đủ điều kiện tách thửa ông H4 sẽ tách trả diện tích đất còn lại cho gia đình bà L. Ngày 21 tháng 6 năm 2010 ông H4 có lập giấy cam kết nội dung: “*Diện tích đất mà tôi được quyền sở hữu trong giấy chứng nhận QSD trên giấy như sau: Chiều ngang mặt đường TQC là 10 mét ngang, chiều dọc đất là 35,7m. Diện tích còn thừa so với giấy chứng nhận là đường đi tự mở của chủ cũ là ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Nguyên L*”.

[1.2]. Ngày 17/5/2019, ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần Thị Thu N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần Thị Thu N7. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N7 vì trong Giấy CNQSD đất còn có một phần đất của bà L theo Giấy cam kết lập ngày ngày 21 tháng 6 năm 2010 nên hai bên có lập Giấy giao kèo (Bút lục số 93) có nội dung: Vợ chồng ông H4 chuyển nhượng cho bà N7 diện tích đất $10m \times 35m$, diện tích đất còn lại là của vợ chồng bà L. Bản án sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông H4 với bà N7 đối với diện tích $350,4m^2$, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên L (cạnh H1D1) dài 35,24m

Phía Tây giáp đường hẻm (cạnh B1C3) dài 35,04m

Phía Nam giáp đường T (cạnh B1H1) dài 10m

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D).

Do công nhận phần diện tích $350,4m^2$ đã chuyển nhượng cho bà N7, nhưng trong phần diện tích đất này có $23,6m^2$ có tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên L d 2,47m;

Phía Tây giáp đường hẻm dài 2,27m;

Phía Nam giáp đất bà Trần Thị Thu N dài 10m;

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Nguyên L d 10m.

Bà L đang rào chắn nên buộc bà L trả lại cho bà N diện tích đất $23,6m^2$ là có căn cứ, đúng diện tích đã chuyển nhượng cho bà N. Kháng cáo của bà L không có căn cứ để chấp nhận. Kháng cáo của bà Trần Thị Thu N (Bị đơn) đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, buộc bà L tháo dỡ vật kiến trúc trả lại cho Bà $29,3m^2$ đất cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Q2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì Ngân hàng TMCP Q2 nhận thế chấp ngay tình nên phải được công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thấy:

Sau khi bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông H4. Ngày 29/6/2019, bà N vay tiền của Ngân hàng M1 và bà N ký hợp đồng tín dụng số 89161319.340.2616557 TD để đảm bảo cho khoản vay tại MB, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 566803 thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 (bao gồm cả phần diện tích bà L đang quản lý sử dụng và không thỏa thuận chuyển nhượng), theo Hợp đồng thế chấp số 891640.19.340.2616557 BĐ. Ngân hàng và bà N lập hợp đồng thế chấp, nhưng Ngân hàng không xem xét thẩm định thực tế và không biết một phần thửa đất có diện tích đất 186,6m² bà L đang quản lý sử dụng và trên đất có hai căn nhà, nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp tài sản trên. Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01 tháng 07 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 vô hiệu đối với diện tích đất 186,6m² là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q2 không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lương Thị Minh Y đề nghị công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa Bà và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N thì thấy:

Tại giấy cam đoan ngày 01/4/2019 (BL64) có nội dung vợ chồng ông Phạm Duy T1, bà Lương Thị Minh Y cùng sở hữu chung với bà Nguyễn Nguyên L đường hẻm rộng 03m dài 35m. Nhưng không có tài liệu nào chứng minh ½ đường hẻm mà vợ chồng ông T1 có quyền quản lý sử dụng có tứ cận như thế nào? Nằm ở phần nào của đường hẻm? Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận nội dung bên mua chỉ được giao tiền khi có đủ cả vợ chồng ông T1 và bà L.

Tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 (BL số 63) và giấy giao nhận tiền (BL 62) giữa bà Y và bà N lại có nội dung bà Y chuyển nhượng cho bà N ½ đường hẻm có chiều dài 60m. Tại bản tự khai bà Y khai phần đường hẻm chuyển nhượng cho bà N có vị trí sát đất của bà N nhận chuyển nhượng của bà L. Nội dung thỏa thuận giữa bà Y với bà N không phù hợp với cam kết ban đầu giữa bà L và vợ chồng bà Y, việc chuyển nhượng ½ con đường cũng không có xác nhận của ông Phạm Duy T1 (chồng bà Y) và bà L. Nên giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 không có giá trị pháp lý. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L - Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị Minh Y và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N là có căn cứ. Kháng cáo của bà Lương Thị Minh Y không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N; vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01 tháng 07 năm

2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 đối với diện tích đất 186,6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; tuyên Hủy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị Minh Y và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Nguyên L, bà Trần Thị Thu N, Ngân hàng TMCP Q2 và bà Lương Thị Minh Y kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Nguyên L, bà Trần Thị Thu N, Ngân hàng TMCP Q2 và bà Lương Thị Minh Y. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: bà Trần Thị Thu N, Ngân hàng TMCP Q2, bà Lương Thị Minh Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Nguyên L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[6]. Các quyết định về: Chi phí tố tụng; Án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Nguyên L, bà Trần Thị Thu N, Ngân hàng TMCP Q2 và bà Lương Thị Minh Y. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng: các Điều 163, 164, 166, 317, 319, 370, 427, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L - Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích đất 186,6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Thu N (cạnh B1C3) dài 35,04m, cạnh D1E dài 7,48m;

Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn S (cạnh A2G) dài 40,75m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh A2B1) dài 2,98m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m, cạnh GE dài 13m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D kèm theo Bản án sơ thẩm)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L về yêu cầu tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích đất 350,4m².

3. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 05356, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H4, bà Trần Thị Mỹ N2 với bà Trần thị Thu N7 đối với diện tích 350,4m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên L (cạnh H1D1) dài 35,24m;

Phía Tây giáp đường hẻm (cạnh B1C3) dài 35,04m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh B1H1) dài 10m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D kèm theo Bản án sơ thẩm)

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Nguyên L về yêu cầu Hủy Giấy CNQSDĐ số CQ 566803 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 04/6/2019 cho bà Trần Thị Thu N.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyên L đối với các yêu cầu:

-Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 891640.19.340.2616557.BĐ ngày 01 tháng 07 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Q2 – Chi Nhánh Đ1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 186,6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Thu N (cạnh B1C3) dài 35,04m, cạnh D1E dài 7,48m;

Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn S (cạnh A2G) dài 40,75m;

Phía Nam giáp đường T (cạnh A2B1) dài 2,98m;

Phía Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Nguyên L (cạnh C3D1) dài 10m, cạnh GE dài 13m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D kèm theo Bản án sơ thẩm).

- Tuyên Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 28/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị Minh Y và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thu N.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N - Buộc bà Nguyễn Nguyên L trả lại cho bà Trần Thị Thu N diện tích đất 23.6m², tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường Tự A, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Nguyên Lữ d 2.47m;

Phía Tây giáp đường hẻm dài 2.27m;

Phía Nam giáp đất bà Trần Thị Thu N dài 10m;

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Nguyên Lữ d 10m.

(Số liệu theo Trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D kèm theo Bản án sơ thẩm)

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N về buộc bà L trả lại diện tích 5,7m² đất mà bà L đang tự ý rào chắn.

8. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc bà L phải trả lại 85,4m² đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 62 tại phường Tự A, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng: điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Nguyên Lữ .

Bà Trần Thị Thu N, Ngân hàng TMCP Q2 và bà Lương Thị Minh Y mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai số: 0002126 ngày 18/5/2023, 0002119 ngày 09/5/2023, 0002125 ngày 17/5/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định về: Chi phí tố tụng; Án phí sơ thẩm; Quy định về thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến