

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 60/2025/DS-PT

Ngày: 24-01-2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên việc thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền ”

**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 **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán:

ông **Vũ Thanh Liêm**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Minh Hoàng**, 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 toà: bà **Trần Thị Xuân Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên hủy GCN QSDĐ, tuyên việc thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 307/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Dương Vinh Q**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Số C P, tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Dương Vinh Q**: Ông **Võ Công Đức A**; địa chỉ: **Số B V, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh**. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Dương Vinh Q**:

Ông Phan Văn C - Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh H; địa chỉ: Tầng B số 1 đường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bị đơn: Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hoàng L: Ông Nguyễn Duy N; địa chỉ: Số A T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Võ Thị C1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số C P, Tổ phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị C1: Ông Võ Công Đức A; địa chỉ: Số B V, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G; địa chỉ: Số A T, thành phố P, tỉnh Gia Lai

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Đức V – Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

+ Văn phòng C4 (Văn phòng C5 cũ); có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Số F P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

+ Bà Trần Thị Ái L1; địa chỉ: Số B L, phường P, thành phố P, Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ái L1: Ông Lê Đức T, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Phú Q1; địa chỉ: Số B L, phường P, thành phố P, Gia Lai. Vắng mặt

+ Ngân hàng N1;

Địa chỉ chi nhánh: Số A H, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

+ Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố P; địa chỉ: Số A T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Đức T1 – Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

+ Ông Lê Văn L2; địa chỉ: Số B L, phường P, thành phố P, Gia Lai. Vắng mặt

Người kháng cáo của bị đơn ông Lê Hoàng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ái L1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Dương Vinh Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Q là ông Võ Công Đức A:

Năm 1995, ông và vợ là bà Võ Thị C1 được ông Lê Văn T2, bà Dương Thị Hương H có chuyển nhượng cho một diện tích đất 414m², chiều dài 34,5m, chiều

rộng 12m, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H1 (nay đất ông X); Phía Tây giáp đất ông T2; Phía Bắc giáp đất ông P; Phía Nam giáp đường rộng 5m. Diện tích đất vợ chồng ông được nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 7 đã được UBND thị xã Pleiku cấp GCNQSDĐ ngày 10/4/1991 mang tên ông Lê Văn T2. Tại thời điểm này, hai bên nhận chuyển chưa làm giấy tờ thủ tục và gia đình ông về làm nhà ở sinh sống trên đó cho đến nay.

Ngày 13/3/2002, vợ chồng ông hoàn tất thủ tục và được UBND thành phố Pleiku cấp GCNQSD đất số U591622 mang tên hộ bà Võ Thị C1 thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, tại thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Theo đó, đến ngày 30/11/2012, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P cũng xác nhận thông tin trên GCNQSD đất của ông Lê Văn T2 với nội dung: Đã được UBND thành phố P ghi nhận ngày 14/01/2002: Ông Lê Văn T2 và bà Dương Thị Hương H chuyển nhượng cho ông Dương Vinh Q và bà Võ Thị C1 414 m2 trong đó 100m2 đất ở, 314m2 đất vườn.

Từ khi nhận chuyển nhượng diện tích của ông Lê Văn T2, bà Dương Thị Hương H thì vợ chồng ông làm nhà ở, sinh sống ổn định trên diện tích đất trên từ năm 1995 đến nay. Trong quá trình sử dụng, sinh sống, ông chưa bao giờ ký bất cứ giấy tờ hoặc làm bất cứ thủ tục nào để chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi hay chuyển quyền sử dụng đất của ông trong thửa đất trên ai (kể cả vợ tôi Võ Thị C1).

Khi Chi cục THADS thành phố P đến làm việc tại gia đình ông thì ông mới biết được thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, tại thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40 tại tổ F, phường T, Thành phố P, tỉnh Gia Lai) mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T2, bà Dương Thị Hương H đã được bà Võ Thị C1 và ông Lê Hoàng L tự ý làm thủ tục chuyển nhượng công chứng từ ngày 30/9/2013. Ngày 05/02/2018, ông Lê Hoàng L đã làm thủ tục để Sở TNMT tỉnh G cấp GCNQSD đất số CM610392 mang tên ông Lê Hoàng L đối với thửa đất trên. Toàn bộ việc thỏa thuận, làm thủ tục chuyển nhượng giữa bà Võ Thị C1 với ông Lê Hoàng L cũng như việc Sở TNMT tỉnh G cấp GCNQSD đất cho ông Lê Hoàng L thì ông hoàn toàn không được biết và cũng chưa được bất kỳ sự đồng ý nào từ ông. Nay Chi cục THADS thành phố Pleiku đến kê biên đối với thửa đất trên do ông Lê Hoàng L thanh toán cho khoản nợ ông L vay thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng thì ông mới được biết.

Việc ông Lê Hoàng L thỏa thuận với bà Võ Thị C1 tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông và bà C1 để đảm bảo cho khoản vay 50.000.000đ giữa bà C1 và bà L1 mà chưa được sự đồng ý của ông là hoàn toàn trái pháp luật.

Văn phòng công chứng Xuân Thủy tỉnh C5 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên với giá 20.000.000đ mà không kiểm tra giấy tờ về quyền sử dụng đất, khi không có mặt ông cũng là hoàn toàn trái pháp luật theo đó Sở Tài nguyên môi trường tỉnh G không kiểm tra nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất mà vẫn hoàn tất thủ tục đăng ký, cấp GCNQSD

đất cho ông **Lê Hoàng L** cũng là trái pháp luật, từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 22/12/2020, ông nhận được Thông báo số 195/TB-THADS 22/12/2020 của **Chi cục THADS Thành phố P** về việc quyền khởi kiện tại Tòa án, theo đó trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ ông đã khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Trong thời gian vụ án đang được thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, ngày 3/4/2023 ông **Lê Hoàng L**, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** với ông **Lê Văn L2** đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn L2** một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m² địa chỉ tại **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, cụ thể như sau: 172.5m² trong đó: 50m² đất ở + 122.5m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất tặng cho có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất còn lại; Phía Tây giáp **T**; Phía Nam giáp đường; Phía Bắc giáp **T-08. Văn phòng C5 chi nhánh thành phố P, tỉnh Gia Lai** đã Cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DI 112322, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 40, diện tích 172,5m², địa chỉ tại: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho ông **Lê Văn L2**.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà **Võ Thị C1** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Hoàng L** đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, tại **Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp ngày 23/3/2002.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2023 giữa bên tặng cho là ông **Lê Hoàng L**, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** và bên được tặng cho là ông **Lê Văn L2** đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, tại **tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 ngày 05/2/2018 ngày 05/2/2018.

3. Tuyên việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh G** đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G** cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** được đăng ký thế chấp ngày 09/2/2018 theo hồ sơ số 002740 ngày 09/2/2018 là vô hiệu.

4. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 05/2/2018 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Hoàng L**

5. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 112322 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 12/05/2023 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 40, diện tích 172,5m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Văn L2**.

Ý kiến trình bày đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1**:

Nguyên đơn, đề nghị xác định chứng cứ gốc giấy vay tiền giữa bà **C1** với bà **L1**. Trong quá trình làm việc bà **C1** thừa nhận năm 2013 có vay 50.000.000đ của bà **L1**. Tính đến năm 2018 bà **C1** đã trả 110.000.000đ gồm đủ gốc và lãi. Sau khi trả nợ xong bà **C1** nhiều lần yêu cầu ông **Lê Hoàng L** chuyển nhượng lại nhưng ông **L** nhiều lần trốn tránh và đã tặng cho một phần của ông **Lê Văn L2**.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà **C1** có thỏa thuận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a; diện tích 414m²; Tọa lạc tại **thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**; Đất đã được **UBND tỉnh G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 ngày 23/3/2002, mang tên hộ bà **Võ Thị C1**) qua cho con trai là ông **Lê Hoàng L**. Bà **C1** chỉ vay 1 lần duy nhất số 50.000.000đ, số tiền 571.000.000đ là tiền lãi phát sinh từ năm 2013 đến năm 2019. Bà **L1** trình bày bà **C1** vay nhiều lần cần chứng minh vấn đề này. Đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án qua cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ vấn đề cho vay nặng lãi của bà **L1**.

Nguyên đơn chấp nhận trả cho bị đơn số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) với điều kiện bị đơn phải chỉnh lý sang tên toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn.

2. Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn **Lê Hoàng L** là ông **Nguyễn Duy N**:

Tại hồ sơ vụ án bà **C1** trình bày do bà có nợ bà **Trần Thị Ái L1** (mẹ đẻ ông **L**) khoản tiền 50.000.000 đồng vào năm 2013, nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là để đảm bảo cho khoản vay trên của bà **L1** chứ bà **C1** không có chuyển nhượng đất cho ông **L**. Việc bà **Võ Thị C1** trình bày như trên là không đúng sự thật.

Năm 2013 bà **Võ Thị C1** có chuyển nhượng cho ông **L** 01 lô đất Thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a; Diện tích 414m² tại **Thôn I (nay là tổ F), phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Đất đã được **UBND tỉnh G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 ngày 23/3/2002 mang tên hộ bà **Võ Thị C1**.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **Võ Thị C1** chưa đăng ký kết hôn với ai (Theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà **C1** do **UBND phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** xác nhận). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng **Đặng Minh K** công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **Võ Thị C1** không có chỗ ở, do đó ông **L** đã cho bà **C1** thuê lại căn nhà này để bà ở và quản lý giúp ông, từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Vì có nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất trên tại **Ngân hàng N1 - Chi nhánh G** để vay số

tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Từ đó cho đến nay bản thân ông vẫn thực hiện đầy đủ việc trả tiền lãi cho **Ngân hàng N1 - Chi nhánh G** và không có vi phạm nghĩa vụ gì đối với Ngân hàng. Vào ngày 10/3/2023, ông đã tắt toàn bộ khoản vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại **Ngân hàng N1 - Chi nhánh H** và lấy GCNQSDĐ về. Sau khi lấy GCNQSDĐ về thì ông **L** không thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng nào nữa. Việc ông nhận chuyển nhượng lô đất trên của bà **C1** không liên quan đến việc vay tiền giữa bà **C1** và bà **L1**.

Ngày 3/4/2023 giữa ông, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** với ông **Lê Văn L2** đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên ông **Lê Văn L2** một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m² địa chỉ tại **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, cụ thể như sau: 172.5m² trong đó: 50m² đất ở + 122.5m² đất trồng cây lâu năm. Hiện nay ông **L2** được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DI 112322 do **Sở TNMT tỉnh G** cấp ngày 12/05/2023 mang tên ông **Lê Văn L2**.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn thay đổi lời trình bày như sau:

Năm 2013, bà **Võ Thị C1** có đến nhà và vay tiền của bà **L1** nhiều lần với mức lãi suất là 2%/tháng (lãi suất thỏa thuận bằng miệng không có ghi trong giấy vay). Ngày 1/1/2019 giữa bà **C1** và bà **L1** có viết giấy nhận nợ vay tiền đây là giấy chốt nợ, bà **C1** đã nhận đủ số tiền 571.000.000đ gốc trước đó.

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà **C1** có thỏa thuận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a; Diện tích 414m²; Tọa lạc tại **Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**; Đất đã được **UBND tỉnh G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 ngày 23/3/2002, mang tên hộ bà **Võ Thị C1**) qua cho ông là **Lê Hoàng L** (con trai bà **L1**), số tiền nợ đảm bảo khoản vay bà không nhớ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được **Văn phòng C5** công chứng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, các bên cam kết sau khi bà **Võ Thị C1** hoàn trả toàn bộ số tiền gốc và lãi suất phát sinh trong khoảng thời gian vay cho bà **L1** thì ông **Lê Hoàng L** phải có nghĩa vụ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất trên lại cho bà **C1**.

Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1** ông có ý kiến như sau: Các bên thỏa thuận bảo lãnh tài sản để đảm bảo cho khoản vay mượn của bà **Trần Thị Ái L1** là đúng sự thật. Đề nghị bà **C1** trả cho bà **L1** số tiền 571.000.000đ và lãi suất theo quy định.

Nếu thỏa thuận, bị đơn chỉ chấp nhận chỉnh lý sang tên toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn trả lại số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Võ Thị C1** và người đại diện theo ủy quyền của bà **C1** là ông **Võ Công Đức A**:

Năm 1995, bà và ông **Dương Vinh Q** được ông **Lê Văn T2**, bà **Dương Thị Hương H** có chuyển nhượng cho một diện tích đất 414m², chiều dài 34,5 m, chiều rộng 12 m, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông **H1** (nay đất ông **X**); Phía Tây giáp đất ông **T2**; Phía Bắc giáp đất ông **P**; Phía Nam giáp đường rộng 5m. Diện tích đất vợ chồng bà được nhận chuyển nhượng trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 7 đã được UBND Thị xã Pleiku cấp GCNQSD đất ngày 10/4/1991 mang tên ông **Lê Văn T2**. Tại thời điểm này, hai bên nhận chuyển chưa làm giấy tờ thủ tục và gia đình bà về làm nhà ở sinh sống trên đó cho đến nay.

Ngày 13/3/2002, vợ chồng ông bà đã hoàn tất thủ tục và được UBND thành phố **P** cấp GCNQSD đất số: U591622 mang tên hộ bà **Võ Thị C1** đối với diện tích đất chuyển nhượng trên thể hiện là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 872a, tại **thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Theo đó, đến ngày 30/11/2012, **Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P** cũng xác nhận thông tin trên GCNQSD đất của ông **Lê Văn T2** với nội dung: Đã được UBND thành phố **P** ghi nhận ngày 14/01/2002: Ông **Lê Văn T2** và bà **Dương Thị Hương H** chuyển nhượng cho ông **Dương Vinh Q** và bà **Võ Thị C1** 414m² trong đó 100m² đất ở, 314m² đất vườn.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông **Lê Văn T2** bà **Dương Thị Hương H** thì vợ chồng ông bà đã làm nhà ở, sinh sống ổn định trên diện tích đất trên từ năm 1995 đến nay.

Năm 2013, bà có vay của bà **Trần Thị Ái L1**, trú tại **tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** số tiền là 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng) với lãi suất hàng tháng 2%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông **L** và bà **L1** bắt bà phải ký vào một số giấy tờ đã chuẩn bị sẵn trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên thực tế không hề có việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho ông **Lê Hoàng L** mà bà chỉ ký vào các giấy tờ để đảm bảo cho khoản vay với bà **L1**. Bà cũng chưa bao giờ nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Việc ông **Lê Hoàng L** cho bà ký vào các giấy tờ khi bà vay tiền và đã dùng những giấy tờ đó tự ý làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng ông bà là hoàn toàn trái quy định pháp luật.

Nay bà đồng ý với ý kiến của nguyên đơn ông **Dương Vinh Q**. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Dương Vinh Q**.

Bà có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1** như sau:

Về nợ gốc, bà có vay 50.000.000đ của bà **L1** với lãi suất 2%/tháng và có đóng lãi 2%/tháng và đã trả hơn 110.000.000đ (gồm cả gốc và lãi chót 2018).

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà **C1** có thỏa thuận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a; Diện tích 414m²; Tọa lạc tại **Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**; Đất

đã được UBND tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 ngày 23/3/2002, mang tên hộ bà Võ Thị Cát Q2 cho con trai bà L1 là ông Lê Hoàng L.

Đối với giấy nhận nợ vay tiền ngày 1/1/2019 với số tiền 571.000.000đ bà không thừa nhận việc vay tiền 571.000.000đ và cũng chưa nhận số tiền nào liên quan đến khoản vay này. Tất cả hợp đồng chuyển nhượng đất bà ký nhưng không nắm được nội dung và do bà L1 tạo áp lực, dồn ép bà ký.

Tại buổi công khai chứng cứ, đôi chất Thẩm phán công bố giấy nhận nợ vay tiền nhưng vì bản photo nên bà có trả lời là chữ ký của bà. Nay bà không thừa nhận trong giấy vay tiền gốc và chữ ký của bà và không có yêu cầu giám định chữ ký.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Ái L1 về việc buộc bà phải trả 571.000.000đ và lãi suất 593.840.000 đồng. Tổng cộng 1.164.840.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ái L1 và người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Lê Đức T:

Năm 2013, bà Võ Thị C1 có đến nhà và vay tiền của bà L1 nhiều lần với mức lãi suất là 2%/tháng (lãi suất thỏa thuận bằng miệng không có ghi trong giấy vay). Cụ thể nhiều lần vay như thế nào bà L1 không nhớ rõ.

Ngày 1/1/2019 giữa bà C1 và bà L1 có viết giấy nhận nợ vay tiền đây là giấy chốt nợ, bà C1 đã nhận đủ số tiền 571.000.000đ gốc trước đó.

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà C1 có thỏa thuận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a; Diện tích 414m²; Tọa lạc tại Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; Đất đã được UBND tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 ngày 23/3/2002, mang tên hộ bà Võ Thị C1) qua ông Lê Hoàng L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C5 công chứng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, các bên cam kết, sau khi bà Võ Thị C1 hoàn trả toàn bộ số tiền gốc và lãi suất phát sinh trong khoảng thời gian vay cho bà thì ông Lê Hoàng L phải có nghĩa vụ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phân diện tích đất trên lại cho bà C1.

Trước đây bà L1 khai không có quan hệ vay mượn như bà C1 trình bày là không đúng vì bà nghĩ vụ án sẽ thỏa thuận được.

Nay bà L1 tính đến ngày 01/01/2019 bà C1 đã vay của bà số tiền là 571.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi một triệu đồng). Bà C1 cam kết khi nào cần lấy lại số tiền thì bà C1 sẽ hoàn trả đầy đủ tiền gốc và lãi phát sinh, với mức lãi suất là 2%/tháng. Đồng thời, bà C1 có viết 01 Giấy nhận nợ vay tiền giao cho bà giữ. Đến năm 2022, vì cần tiền để kinh doanh nên bà đã chủ động liên hệ và yêu cầu bà Võ Thị C1 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi phát sinh trong thời gian vay. Mặc dù đã nhiều lần yêu cầu bà Võ Thị C1 phải trả

số tiền trên cho bà nhưng bà **Cát C2** hện mà không chịu trả. Đồng thời, bà **C1** cam kết sẽ cắt 1 phần đất để khấu trừ phần nợ.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà **Võ Thị C1** phải có nghĩa vụ trả cho bà **L1** toàn bộ số tiền gốc là 571.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử. Tạm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 cho đến nay (Ngày khởi kiện) là 65 tháng, với mức lãi suất là 1.65%/tháng. Như vậy, số tiền lãi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Võ Thu C3** phải trả là $571.000.000 \text{ đồng} \times 65 \text{ tháng} \times 1,6\% = 593.840.000 \text{ đồng}$ (Năm trăm chín mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng cộng các khoản tiền gốc và lãi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Võ Thị C1** phải có nghĩa vụ trả là: $571.000.000 \text{ đồng} + 593.840.000 \text{ đồng} = 1.164.840.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Sau khi bà **C1** hoàn trả toàn bộ số tiền gốc và lãi suất cho bà thì bà sẽ có trách nhiệm yêu cầu ông **Lê Hoàng L** ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà **C1** theo quy định pháp luật.

Nếu tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thỏa thuận được, bà **L1** chỉ chấp nhận chính lý sang tên toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn trả lại số tiền 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

5. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện theo ủy quyền của **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G** – Ông **Trương Đức V**:

Quá trình cấp Giấy chứng nhận số CM 610392 ngày 05/2/2018 cho ông **Lê Hoàng L**:

Ngày 13/3/2002, hộ bà **Võ Thị C1** được **UBND tỉnh G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622, thửa đất số 872a, tờ bản đồ số 06, diện tích 414m² (100m² đất ở + 314m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 10/12/2013, bà **Võ Thị C1** chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số U591622 cho ông **Lê Hoàng L** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1227, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C5** (nay là **Văn phòng C4**) công chứng. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1227, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố P** (nay là Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C5**) đã lập phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên.

Ngày 16/12/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố P** đã xác nhận nội dung chỉnh lý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông **Lê Hoàng L** tại trang 4 của Giấy chứng nhận số U591622. Ngày 05/02/2018, ông **Lê Hoàng L** được **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số CM 610392, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m² (100m² đất ở + 314m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 09/02/2018, ông **Lê Hoàng L** đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại **Ngân hàng N1 – Chi nhánh H** theo hồ sơ số 002740. Ngày 10/3/2023, ông **Lê Hoàng L** đã đăng ký xóa thế chấp với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh H** theo hồ sơ số 002539.

Về nội dung tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thị Cát với ông **Lê Hoàng L** được **Văn phòng C5** (nay là **phòng C6**) công chứng ngày 30/9/2013 vô hiệu:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622:

+ Chủ sử dụng đất là Hộ bà: **Võ Thị C1**.

+ Thừa đất số: 872a, tờ bản đồ số: 06.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Chủ sử dụng đất là Bà: **Võ Thị C1**.

+ Thừa đất số: 06, tờ bản đồ số 872a.

- Về nội dung tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do **Sở T** cấp ngày 05/02/2018 cho ông **Lê Hoàng L**: **Sở T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 ngày 05/02/2018 cho ông **Lê Hoàng L** được thực hiện theo quy định:

+ Thành phần hồ sơ: Khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T3**.

+ Trình tự thực hiện: Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Từ các căn cứ trên, **Sở T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 ngày 05/02/2018 cho ông **Lê Hoàng L** là đảm bảo quy trình, thủ tục theo quy định.

Do đó, về đề nghị tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM610392 của nguyên đơn Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện trên cơ sở bản án của Tòa.

- Về nội dung tuyên việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh G** đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do **Sở T** cấp ngày 05/02/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** được đăng ký thế chấp ngày 09/02/2018 theo hồ sơ số 002740 là vô hiệu: Ngày 09/02/2018, ông **Lê Hoàng L** đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại **Ngân hàng N1 – Chi nhánh H** theo hồ sơ số 002740. Ngày 10/3/2023, ông **Lê Hoàng L** đã đăng ký xóa thế chấp với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh H** theo hồ sơ số 002539. Yêu cầu tuyên thế chấp bằng Quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh G** vô hiệu là không có cơ sở.

6. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là **Văn phòng C4**:

Ngày 30/9/2013, Văn phòng nhận được yêu cầu của bà **Võ Thị C1** về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 6, tờ bản đồ số 872a, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **Ủy ban nhân dân tỉnh**

G cấp ngày 23-3-2002, bà C1 chuyển nhượng tài sản này cho ông Lê Hoàng L với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kèm với Phiếu yêu cầu công chứng, bà C1 đã nộp cho Văn phòng các tài liệu gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp ngày 23-3-2002;
- Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà C1;
- Giấy cam đoan về việc bà C1 chung sống và có con chung với ông Dương Vinh Q;
- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà C1 do Ủy ban nhân dân phường T cấp ngày 24-9-2013.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do bà C1 nộp, thông tin về chủ sử dụng đất, thông tin về thửa đất, tình trạng hôn nhân của bà C1, Văn phòng nhận thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp ngày 23-3-2002 ghi tên chủ sử dụng đất là “hộ bà Võ Thị C1”.

Theo quy định của pháp luật, thì H2 gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Theo thông tin thể hiện tại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà C1 do Ủy ban nhân dân phường T cấp ngày 24-9-2013; Giấy cam đoan về việc bà C1 chung sống và có con chung với ông Dương Vinh Q do bà C1 cung cấp khi yêu cầu công chứng, thì bà C1 sống độc thân. Đây là sự việc đã được cơ quan có thẩm quyền và chính bà C1 xác nhận. Do bà C1 chưa đăng ký kết hôn, nên cho dù bà sống chung và có con với ông Q, thì ông Q không phải là người có quan hệ hôn nhân với bà C1; ông Q cũng không thể có quan hệ huyết thống hay nuôi dưỡng với bà C1 theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình được, nên ông Q không phải là thành viên của hộ gia đình bà C1. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ bà Võ Thị C1, nhưng đây chỉ là tài sản riêng của bà C1 chứ không phải tài sản chung của bà C1 và ông Q. Mặt khác, tiêu mục 3, mục III, Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T3 (Về việc ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) quy định: “3.2. Trường hợp vợ và chồng cùng nhận chuyển quyền sử dụng đất (cùng có tên trong Hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất) thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. 3.3. Trường hợp hộ gia đình nhận chuyển quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình bao gồm các thành viên và đã được ghi đầy đủ trong các giấy tờ về nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tại Mục I trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất phải ghi họ, tên chủ hộ hoặc ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng mà một trong hai người là chủ hộ hoặc ghi họ, tên người đại diện của hộ gia đình; họ, tên người được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có văn bản thoả thuận của các thành viên của hộ gia đình có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.”

Trong khi, nội dung về chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591622 do Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp ngày 23-3-2002 chỉ ghi “hộ bà Võ Thị C1” và như đã phân tích trên thì “hộ bà Võ Thị C1” cũng không có thành viên nào tên Dương Vinh Q. Điều này và quy định đã viện dẫn trên đây cũng đã loại trừ trường hợp bà C1 và ông Q đóng góp tiền của để cùng tạo lập nên tài sản, vì trên Giấy chứng nhận chỉ ghi tên bà C1 chứ không ghi tên bà C1 và ông Q. Từ các căn cứ trên và kết quả kiểm tra nhân thân của người giao dịch, nội dung thỏa thuận của các bên, thì Văn phòng xác định đây là thỏa thuận hợp pháp, đủ điều kiện tham gia giao dịch. Văn phòng đã soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với nội dung thỏa thuận và ý chí của các bên. Bà C1, ông L đã đọc lại dự thảo hợp đồng, xác nhận dự thảo hợp đồng là đúng ý chí, nguyện vọng của họ và yêu cầu Văn phòng C7. Vì vậy, Văn phòng đã hướng dẫn các bên ký và công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Vinh Q.

7. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phú Q1:

Bà và ông Lê Hoàng L sống chung và có đăng ký kết hôn ngày 10/12/2015 tại UBND phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nhưng bà và ông Lê Hoàng L đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 405/2017/QĐST - HNGĐ ngày 26/10/ 2017 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Đối với tài sản là thửa đất số 6; Tờ bản đồ số 872a (Nay là thửa đất số 20; Tờ bản đồ số 40) Diện tích 414m² Tọa lạc tại tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/9/2013. Tài sản này là do ông L nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị C1 trước thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, đây là tài sản riêng của ông L có trước thời kỳ hôn nhân với bà.

Hiện nay, giữa bà và ông Lê Hoàng L đã ly hôn nên bà không có quyền và nghĩa vụ gì đối với tài sản trên của ông Lê Hoàng L. Do đó, đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là không cần thiết.

Hiện nay, tranh chấp giữa ông Lê Hoàng L và ông Dương Vinh Q đối với tài sản trên thì bản thân bà không liên quan gì, bà xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1 - chi nhánh G:

Ông **Lê Hoàng L** có vay vốn tại ngân hàng theo Hợp đồng số 5017-LAV-202200360 ngày 24/08/2022 số tiền gốc 600.000.000 đồng và được bảo đảm bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** đối với thửa đất được cấp GCNQSD đất số CM 610392 do **Sở TNMT tỉnh G** cấp ngày 05/02/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** được đăng ký thế chấp ngày 09/02/2018 theo hồ sơ số 002740 ngày 09/02/2018. Đến ngày 08/03/2023, ông **Lê Hoàng L** đã tất toán khoản vay trên và rút tài sản bảo đảm để xóa đăng ký thế chấp. Hiện ông **Lê Hoàng L** không còn dư nợ vay tại **A1** chi nhánh **Hội T4**. Đề nghị quyết vụ án theo quy định pháp luật.

9. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai – **Chi nhánh thành phố P**:

Ngày 10/12/2013, bà **Võ Thị C1** chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông **Lê Hoàng L** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C5** công chứng số 1227 quyền 01VP/CC- SCC/HĐGD ngày 10/12/2013, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C5** công chứng số 1227 quyền 01VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 giữa bà **Võ Thị C1** và ông **Lê Hoàng L**, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C5**) đã lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên. Ngày 16/12/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố P** đã ký xác nhận nội dung chỉnh lý chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **UBND tỉnh G** cấp ngày 23/3/2002 cho ông **Lê Hoàng L**.

Ngày 24/01/2018, ông **Lê Hoàng L** làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **UBND tỉnh G** cấp ngày 23/3/2002. Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp đổi của ông **L**, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C5** đã trình **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C5** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 610392 ngày 05/02/2018 cho ông **Lê Hoàng L**. Qua kiểm tra hồ sơ, quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho ông **Lê Hoàng L** là đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị C1** với ông **Lê Hoàng L** được **Văn phòng C5** (Nay là Văn phòng công chứng **Đặng Minh K**) công chứng ngày 30/9/2013; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 610392 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 05/02/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** không có cơ sở.

Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

10. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Lê Văn L2**:

Vào ngày 03/4/2023, con trai ông là **Lê Hoàng L** có tặng cho ông một phần diện tích đất 172.5m² (Trong đó: 50m² đất ở; 122.5m² đất trồng cây lâu năm) trong tổng diện tích 414m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại **tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 610392 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G** cấp ngày 05/02/2018.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được **văn phòng C8** ngày 03/4/2023 theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông hoàn tất các thủ tục cấp mới GCNQSDĐ qua tên **Lê Văn L2** là chủ sử dụng và đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G** cấp GCNQSDĐ số DI 112322 ngày 12/5/2023 (Thửa đất số 160; Tờ bản đồ số 40). Hiện nay, tranh chấp giữa ông **L** và ông **D** Vinh Quang đối với toàn bộ thửa đất trên hay việc nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này của bà **Võ Thị C1** như thế nào thì ông không biết và không liên quan. Việc tặng cho phần diện tích đất 172.5 m² được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm tặng cho thì phần diện tích đất này không bị cơ quan có thẩm quyền nào cấm thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, không bị phong tỏa, cưỡng chế kê biên để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án nào. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 42, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các Điều 122, 124, 131, 133 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Vinh Q**:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà **Võ Thị C1** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Hoàng L** đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, tại **Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp ngày 23/3/2002.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2023 giữa bên tặng cho là ông **Lê Hoàng L**, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** và bên được tặng cho là ông **Lê Văn L2** đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, tại **tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** được **Sở tài nguyên và môi trường** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 ngày 05/2/2018 ngày 05/2/2018.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai** cấp ngày 05/2/2018 đối với thửa đất số 20, tờ

bản đồ số 40, diện tích 414m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Hoàng L**

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 112322 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 12/05/2023 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 40, diện tích 172,5m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Văn L2**.

Ông **Dương Vinh Q** và bà **Võ Thị C1** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để yêu cầu đăng ký biến động chủ sử dụng đất lại cho mình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Vinh Q**:

- Tuyên việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh G** đối với thửa đất được cấp GCNQSD đất số CM 610392 do **Sở TNMT tỉnh G** cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** được đăng ký thế chấp ngày 09/2/2018 theo hồ sơ số 002740 ngày 09/2/2018 là vô hiệu.

3. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1**:

Tách yêu cầu này thành một vụ án dân sự độc lập khác. Tòa án sẽ tiến hành theo thủ tục tách vụ án và thụ lý theo quy định chung trong tố tụng dân sự và chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra – **Công an tỉnh G** để xem xét đối với việc có vi phạm dấu hiệu hình sự của nhiều nhóm tội trong đó có dấu hiệu của việc cho vay lãi nặng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2024, bị đơn ông **Lê Hoàng L** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Thị Ái L1** có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc của thửa đất số 06, tờ bản đồ số 872a (sau đó được thay đổi thành thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, nay là thửa số 160 và 161, tờ bản đồ số 40), diện tích 414m² tại **3 P, tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**:

Ông **Lê Văn T2** và bà **Dương Thị Hương H** chuyển nhượng cho ông **D Vinh Quang** và bà **Võ Thị C1** thửa đất số 06, tờ bản đồ số 872, diện tích 414m². Ông **Q** và bà **C1** làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân tỉnh **G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 ngày 13/3/2022 tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 872a, diện tích 414m², địa chỉ: **Thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** mang tên hộ bà **Võ Thị C1**. Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông **Q** và bà **C1**.

[2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị C1** và ông **Lê Hoàng L** được Văn phòng **C5** (nay là Văn phòng **C4**) công chứng ngày 30/9/2013 thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông **Q**, bị đơn ông **L** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **C1**, bà **L1** đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà **Võ Thị C1** và bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Hoàng L**, đối với quyền sử dụng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, được văn phòng công chứng **Xuân Thủy tỉnh C5** chứng thực ngày 30/9/2013 với giá trị 20.000.000đ là để đảm bảo cho khoản vay nợ của giữa bà **C1** và bà **L1**. Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận và thống nhất nội dung này nên đây là sự kiện không phải chứng minh.

Ngoài ra căn cứ vào các tài liệu do Tòa án thu thập là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1777-07/TC ngày 14/11/2007 tại **Ngân hàng N1**, tỉnh Gia Lai (BL 304-308) tài sản thế chấp là thửa đất số 872a, tờ bản đồ số 6, diện tích 414m² địa chỉ tại **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** với số tiền vay 50.000.000đ, tại thời điểm năm 2007 (cách thời điểm giao kết hợp đồng được xác định trong vụ việc này gần 6 năm) thì giá trị quyền sử dụng thửa đất trên ngân hàng xác định giá trị tài sản thế chấp theo biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp ngày 14/11/2007 đã được xác định là 86.000.000đ. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà **Võ Thị C1** và bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Hoàng L** có giá trị thửa đất 20.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế.

Do đó, có căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích tạo sự tin tưởng để đảm bảo cho việc trả nợ, bản chất không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, giá trị thỏa thuận trong hợp đồng không phải là giá trị thực tế. Đây là hợp đồng giả tạo, do đó hợp đồng này bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch bị che giấu đó là nhằm đảm bảo cho việc trả nợ, đây không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đúng theo ý chí sự tự nguyện của các bên khi giao dịch (các bên đương sự thừa nhận việc này).

[3] Xét yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Hoàng L**, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** với ông **Lê Văn L2** được **Văn phòng C8** ngày 03/04/2023 vô hiệu:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại đơn khởi kiện, bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **L1** (432-433 và 442) và tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện: “Bà **C1** khai chỉ vay của tôi số tiền 50.000.000đ là không đúng, đồng thời bà **C1** cũng đồng ý cắt 5m đất chiều ngang qua cho tôi do đó tôi nghĩ vụ án sẽ thỏa thuận được...”. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày vì bà **C1** không trả được nợ nên đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **L** và sau đó các bên có thỏa thuận bằng miệng chuyển 5m đất cho gia đình bà **L1** nên đã thực hiện thủ tục tặng cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện được cấp cho ông **L2**.

Trong thời gian vụ án đang được thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ngày 03/4/2023 ông **Lê Hoàng L** và bà **Nguyễn Thị Phú Q1** đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn L2** một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m² địa chỉ tại **tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, diện tích 172.5m² trong đó: 50m² đất ở + 122.5m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất tặng cho có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất còn lại; Phía Tây giáp **T**; Phía Nam giáp đường; Phía Bắc giáp **T-08**. **Văn phòng C5 chi nhánh thành phố P, tỉnh Gia Lai** đã Cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DI 112322, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 40, diện tích 172,5m², địa chỉ tại: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho ông **Lê Văn L2** ngày 12/5/2023.

Xét thấy ông **Lê Văn L2** là bên thứ ba được tặng cho quyền sử dụng đất (một phần diện tích đất tranh chấp) từ ông **L** và bà **Q1**. Tuy nhiên, việc tặng cho này không đảm bảo yếu tố ngay tình, vì tại thời điểm tặng cho thửa đất này đang có tranh chấp được giải quyết tại TAND thành phố Pleiku. Ông **L**, bà **Q1** và ông **L2** (bố đẻ ông **L** và cũng là chồng bà **L1**) nên biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị C1** và ông **Lê Hoàng L** là giả tạo, biết tài sản trên dùng để đảm bảo cho khoản vay nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng (diện tích 5m ngang theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024 đúng với trình bày của các thành viên trong gia đình bà **L1**). Do đó ông **L2** không đảm bảo yếu tố ngay tình nên giao dịch này không hợp pháp, bị vô hiệu và không thuộc trường hợp được công nhận giao dịch đối với người thứ ba ngay tình.

Ngoài ra, theo lời khai của các bên và quá trình tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì, sau khi bà **C1** ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **L** thì đất và tài sản trên đất vẫn do gia đình bà **C1** sử dụng ổn định đến nay và chưa có bàn giao cho ai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **C1** và ông **L** chưa hoàn thành và không đáp ứng về điều kiện chuyển quyền sở hữu theo quy định tại Điều 12 của luật Nhà ở.

Từ các phân tích tại mục 2.2 và 2.3, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”

Giữa các đương sự không phát sinh việc giao tài sản cho nhau mà chỉ thực hiện thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất nên không buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4] Đối với yêu cầu tuyên hủy 2 Giấy chứng nhận QSD đất số CM610392 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G](#) cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông [Lê Hoàng L](#) và Giấy chứng nhận QSDĐ số DI 112322 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G](#) cấp ngày 12/05/2023 mang tên ông [Lê Văn L2](#):

Từ những nhận định trên cả 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu do đó việc cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng về trình tự, thủ tục giao đất, không đảm bảo theo quy định của pháp luật. Cần tuyên hủy toàn bộ 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM610392 do [Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G](#) cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông [Lê Hoàng L](#) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 112322 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G](#) cấp ngày 12/05/2023 mang tên ông [Lê Văn L2](#).

Ông [Q](#) và bà [C1](#) được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông [Lê Hoàng L](#) với [Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh G](#) đối với thửa đất được cấp GCNQSD đất số CM 610392 do [Sở TNMT tỉnh G](#) cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông [Lê Hoàng L](#) được đăng ký thế chấp ngày 09/2/2018 theo hồ sơ số 002740 ngày 09/2/2018 là vô hiệu.

Thấy rằng [Ngân hàng N1 - Chi nhánh H](#) có văn bản cung cấp thông tin: Vào ngày 8/3/2023, ông [L](#) đã tắt toán toàn bộ khoản vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại [Ngân hàng N1 - Chi nhánh H](#) và rút tài sản bảo đảm để xóa đăng ký thế chấp. (BL 310-313). Do đó đối tượng khởi kiện không còn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị Ái L1](#) buộc bà [Võ Thị C1](#) phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 571.000.000 đồng và lãi 593.840.000 đồng. Tổng cộng 1.164.840.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Tòa cấp sơ thẩm cho rằng; việc vay mượn nêu trên có dấu hiệu của việc cho vay lãi nặng nên tách vụ án này chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để làm rõ là có căn cứ. Hoặc nếu có tài liệu và căn cứ cho việc vay mượn nêu trên thì được khởi kiện vụ án dân sự độc lập theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bản án sơ thẩm có căn cứ và đúng pháp luật; bị đơn ông **Lê Hoàng L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1** kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung bản chất vụ án nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Lê Hoàng L** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Thị Ái L1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 42, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng các Điều 122, 124, 131, 133 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Vinh Q**:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà **Võ Thị C1** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Hoàng L** đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 872a, tại **Thôn I (nay là tổ) phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U591622 do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp ngày 23/3/2002.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2023 giữa bên tặng cho là ông **Lê Hoàng L**, bà **Nguyễn Thị Phú Q1** và bên được tặng cho là ông **Lê Văn L2** đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, tại **tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 ngày 05/2/2018 ngày 05/2/2018.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 610392 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 05/2/2018 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 40, diện tích 414m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Hoàng L**

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 112322 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 12/05/2023 đối với thửa đất số 160, tờ

bản đồ số 40, diện tích 172,5m², địa chỉ: **Tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai** cho người sử dụng ông **Lê Văn L2**.

Ông **Dương Vinh Q** và bà **Võ Thị C1** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để yêu cầu đăng ký biến động chủ sử dụng đất lại cho mình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Vinh Q**:

- Tuyên việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông **Lê Hoàng L** với **Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh G** đối với thửa đất được cấp GCNQSD đất số CM 610392 do **Sở TNMT tỉnh G** cấp ngày 05/2/2018 mang tên ông **Lê Hoàng L** được đăng ký thế chấp ngày 09/2/2018 theo hồ sơ số 002740 ngày 09/2/2018 là vô hiệu.

3. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ái L1**:

Tách yêu cầu này thành một vụ án dân sự độc lập khác. Tòa án sẽ tiến hành theo thủ tục tách vụ án và thụ lý theo quy định chung trong tố tụng dân sự và chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra – **Công an tỉnh G** để xem xét đối với việc có vi phạm dấu hiệu hình sự của nhiều nhóm tội trong đó có dấu hiệu của việc cho vay lãi nặng.

4. Về án phí phúc thẩm:

Ông **Lê Hoàng L** và bà **Trần Thị Ái L1** phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông **Lê Hoàng L** và bà **Trần Thị Ái L1** (do ông **Lê Đức T** nộp thay) đã nộp tại các biên lai thu số 0000169 và 0000170 cùng ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông **L**, bà **L1** đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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 Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- 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

Phạm Tồn