TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

Bản án số: 284/2023/DS-PT
Ngày: 21-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lâm Thuận Tùng và ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Lê Yến Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giangxét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 266/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân huyện P, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị L (tên thường gọi là D), sinh năm 1979; nơi cư trú: Số A, H, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Công N, sinh năm 1964;

2.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C: Có chị Lê Thị Hoa L1, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P,

tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền được công chứng số 130/2021 ngày 25/5/2021).

2.3. Ông Lê Công H, sinh năm 1960;

2.4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ C, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

2.5. Chị Lê Thị Kim H1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

2.6. Anh Phan Văn S, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp V, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Văn S: Có chị Lê Thị Kim H1 (vợ anh S), theo Văn bản ủy quyền được chứng thực ngày 21/11/2019.

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

3.1. Chị Lê Thị Hoa L1, sinh năm 1982;

3.2. Anh Cao Văn T, sinh năm 198.

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Cao Văn T: Có chị Lê Thị Hoa L1 (vợ anh T), theo Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 25/5/2021.

3.3. Ông Lê Công H, sinh năm 1960;

3.4. Bbà Nguyễn Thị X, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ C, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

3.5. Chị Lê Thị Kim H1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

3.6. Anh Phan Văn S, sinh năm 1982 (chồng chị H1); nơi cư trú: Ấp V, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Văn S: có chị Lê thị Kim H2 (là vợ anh S), theo Văn bản ủy quyền được chứng thực số 68 ngày 21/11/2019;

3.7. Anh Lê Quốc H3, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số A, đường H, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Quốc H3: Có chị Nguyễn Thị L (vợ anh H3), theo Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 07/6/2021.

3.8. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số A, tổ C, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

3.9. Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số C, tổ H, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

3.10. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số B, tổ I, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

3.11. Ông Lê Văn Ứ, sinh năm 1949; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang

3.12. Cháu Phan Minh Đ, sinh ngày 26/12/2011;

Cùng nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phan Minh Đ: Có chị Lê Thị Kim H1 và anh Phan Văn S, là cha mẹ đẻ của cháu Đ.

3.11. Văn phòng C3; địa chỉ: Số B, T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lục Văn T1 là Trưởng Văn phòng C3.

3.12. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh A; địa chỉ trụ sở: Số H, đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A: Có chị Nguyễn Thị Từ U, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đ chi nhánh P1 (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2023).

Địa chỉ: Số C, Lê Hồng P, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.13. Ủy ban nhân dân xã B, huyện P, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Tổ I, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã B: Ông Huỳnh Công T2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B.

Người kháng cáo: Ông Lê Công H, là bị đơn.

Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Công H, bà Lê Thị Kim H1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị C1, ông Lê Văn Ứ và ông Lục Văn T1 và ông Huỳnh Công T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

- Trong các đơn khởi kiện ngày 04/3/2019, ngày 18/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là chị Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C vay tiền của chị nhiều lần, mỗi lần vay đều có làm biên nhận nợ, nhưng từng lần vay ngày tháng nào không nhớ. Đến ngày 29/5/2018 (âm lịch) tổng kết nợ, ông N, bà C còn nợ là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), ông N và bà C làm biên nhận cùng ngày 29/5/2018 (âm lịch). Trong đó, ông N và bà C nợ chị 2.200.000.000 đồng, nợ chị Nguyễn Thị Bích V 800.000.000 đồng, chị cho ông N và bà C mượn 800.000.000 đồng trả cho chị V. Trước khi cộng thành số tiền 03 (ba) tỷ đồng, bên bị đơn có trả lãi nhưng thời gian đã lâu chị không nhớ tiền lãi đã trả bao nhiêu. Từ khi tổng kết thành số tiền 03 (ba) tỷ đồng đến nay bị đơn không trả tiền lãi, biên nhận không ghi thời hạn trả nợ, bị đơn hẹn bằng miệng sẽ trả dần, đến mùa vụ sẽ trả chứ không nói trả bao nhiêu tiền.

Do không có tiền trả nợ nên ông N, bà C cùng với con ruột là chị Lê Thị Hoa L1 thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp cho vợ chồng chị để trừ nợ, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2018, chuyển nhượng 05 mảnh đất tổng diện tích 32.204 m^2 thành tiền 1.127.000.000 đồng. Vợ chồng chị và chị L1 ký tên hợp đồng, do chị L1 đứng tên giấy đỏ (quyền sử dụng đất viết tắt là QSDĐ).

2. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/8/2018, chuyển nhượng 01 mảnh đất diện tích 22.753 m^2 thành tiền 796.000.000 đồng. Vợ chồng chị và ông N, bà C ký tên hợp đồng, do ông N, bà C đứng tên giấy đỏ.

3. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/9/2018, chuyển nhượng 02 mảnh đất diện tích 23.704 m^2, thành tiền 860.000.000 đồng. Vợ chồng chị và ông N, bà C ký tên hợp đồng, do ông N, bà C đứng tên giấy đỏ.

Cả 03 hợp đồng trên đều được công chứng, có tổng diện tích là 78.661 m^2, thành tiền 2.783.000.000 đồng, chị đứng tên giấy đỏ và đã chuyển nhượng cho nhiều người khác, cụ thể họ là ai, ở đâu thì chị không nhớ, hiện họ đã đứng tên giấy đỏ.

Do hai bên sợ nộp nhiều tiền thuế chuyển quyền, nên số tiền ghi trong hợp đồng ít hơn số tiền chuyển nhượng thực tế. Chị nhớ 01 công tầm cắt (1.296 m^2) khoảng một trăm lẻ mấy triệu đồng, giá cụ thể không nhớ rõ, chị nhớ chuyển nhượng 78.661m^2, thành tiền là 6.287.000.000 đồng. Chị L1 viết biên nhận nhận tiền ngày 27/8/2018 là 2.710.000.000 đồng, ông N, bà C viết biên nhận nhận tiền ngày 27/8/2018 là 3.577.000.000 đồng. Nhưng chị không trả tiền mặt cho ông N, bà C và chị L1 mà trả tiền chuyển nhượng đất bằng cách chị trả nợ thay cho ông N, bà C và chị L1, cụ thể:

+ Trả nợ Ngân hàng C4 (Phòng G): 4.300.000.000 đồng, vì ông N, bà C và chị L1 thế chấp các diện tích nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền ngân hàng, nên chị trả nợ để lấy giấy đỏ sang tên cho chị;

+ Trả cho ông Nguyễn Ngọc N1 số tiền 430.000.000 đồng, đây là tiền nợ của ông N, bà C và chị L1 mua vật tư nông nghiệp của ông N1, do chị bảo lãnh nên chị phải trả cho ông N1.

Tổng cộng chị đã trả hai khoản trên là 4.730.000.000 đồng, trừ 6.287.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, còn lại 1.557.000.000 đồng, chị trừ nợ ông N, bà C số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 29/5/2018 (âm lịch), ông N, bà C còn nợ lại 1.443.000.000 đồng. Đơn khởi kiện chị yêu cầu 1.500.000.000 đồng là chưa chính xác, chênh lệch tăng 57.000.000 đồng. Tại phiên tòa chị tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền 57.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông N, bà C trả 1.443.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho việc thi hành án sau này, chị yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm bằng biện pháp phong tỏa tài sản của ông N, bà C là đất nông

nghiệp diện tích 1.196m^2. Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 phong tỏa diện tích 1.196m^2.

Chị L có các yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu ông N, bà C trả 1.443.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu tính tiền lãi chậm thi hành án.

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N, bà C với ông H, bà X và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04375 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X đứng tên;

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N, bà C với ông S, bà H1 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04376 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Phan Thanh S1 và bà Lê Thị Kim H1 đứng tên.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà C là chị Lê Thị Hoa L1 trình bày:

Trước đây ông N, bà C khai không có vay tiền của chị L và cũng không có ký tên trong biên nhận ngày 29/5/2018 âl như chị L trình bày. Đối với diện tích đất mà chị L yêu cầu phong tỏa trước đây ông N và ông H hùn nhận chuyển nhượng định làm nền nhà ở, nên giao cho ông H quản lý một phần, ông quản lý một phần. Do không có nợ tiền chị L nên yêu cầu gỡ bỏ phong tỏa. Tuy nhiên, thời gian qua con ruột là chị Lê Thị Hoa L1 có làm ăn mượn tiền của chị L gia đình đã giao 231 công đất tầm điền, trong đó L1 đứng tên ½ diện tích và vợ chồng ông N đứng tên ½ diện tích để trừ nợ, nhưng bên chị L chưa tính nên không biết còn nợ hay không. Sau khi ủy quyền cho chị L1 thì ông N thống nhất với trình bày của chị L1 về việc giao đất cho chị L để trừ nợ, ông cũng thống nhất với trình bày của ông H và chị H1 về chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông qua vợ chồng ông H và vợ chồng chị H1 đúng với hợp đồng đã ký, nên ông không đồng ý yêu cầu trên của chị L. Ông N, bà C không có yêu cầu gì.

Chị L1 thừa nhận các mảnh đất chị L trình bày như trên đúng là của chị L1 và của ông N, bà C giao cho chị L để trừ nợ bằng cách làm hợp đồng chuyển nhượng. Nay, chị L trừ cấn nợ và cho rằng ông N còn nợ 1.443.000.000 đồng, sự thật ông N không có vay tiền chị L, mà vợ chồng chị L1, anh T vay, nhưng biên nhận nợ ngày 29/5/2018 (âm lịch) đã giám định chữ viết họ tên đúng của cha Ngôi và chữ ký, chữ viết họ tên đúng của mẹ C thì tùy Tòa án quyết định. Nếu Tòa án cho rằng ông N, bà C còn nợ chị L 1.443.000.000 đồng thì xin chị L xóa nợ, vì hiện nay chị L1 và ông N, bà C làm thuê để sinh sống, không còn tài sản và không có khả năng trả nợ. Ngoài ra, chị không có yêu cầu khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ông H và ông N là anh em ruột, năm 2010 ông H và ông N cùng chuyển nhượng QSDĐ đất nông nghiệp (đất trồng lúa) của ông Nguyễn Trí D1 diện tích 1.222m^2 (ngang 26m, dài 47m) tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang, trong đó phần ông 329m^2 (ngang 7m, dài 47m), phần của ông N 893m^2 (ngang 19m, dài 47m), không giá chuyển nhượng bao nhiêu tiền. Việc chuyển nhượng do ông H và ông D1 trực tiếp thỏa thuận, ông N không có trực tiếp giao dịch với ông D1, mà chỉ đưa tiền cho ông H trả cho ông D1. Sau khi chuyển nhượng ông N giao hết 1222m^2 cho ông H làm lúa, do ông D1 thế chấp giấy đỏ tại Ngân hàng nên chưa chuyển quyền được. Đến năm 2014 ông D1 giao giấy đỏ cho ông N để chuyển quyền, phần của ông H giao cho vợ chồng ông N, bà C đứng tên, vì phần của ông chỉ có 329m^2 không đủ diện tích tách thửa, giữa ông H và ông N không làm giấy tờ nhờ ông N đứng tên giùm, vì là anh em ruột và diện tích đất không nhiều. Vì vậy, năm 2014 ông N, bà C đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 1.222m^2 , thuộc tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, số vào sổ cấp GCN: CH 01753 ngày 30/6/2014, nhưng ông vẫn quản lý sử dụng đất làm lúa.

Năm 2015 ông N làm lúa bị lỗ và nợ nần, nên chuyển nhượng cho ông H 893m^2, giá 80.000.000 đồng, nhưng ông H không trả tiền, mà trừ nợ với ông N, vì ông N thiếu tiền của ông H. Như vậy toàn bộ diện tích 1.222m^2 thuộc quyền sử dụng của ông H, nhưng do ông lo làm từ thiện nên không làm thủ tục sang tên từ vợ chồng ông N qua tên của ông H. Đến tháng 02/2019 thấy nhiều người đến nhà ông N đòi nợ, ông sợ mất đất nên nói với ông N chuyển QSDĐ cho ông H và ông N có đưa giấy đỏ cho ông H làm thủ tục chuyển quyền.

Tháng 02/2019 ông nhờ Văn phòng Công chứng Lục Văn T1 làm thủ tục chuyển quyền và thu phí 2.350.000 đồng theo Phiếu thu ngày 25/02/2019. Cùng tháng 02/2019 vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Văn S, bà Lê Thị Kim H1 (H1 là cháu ruột của ông H và ông N) diện tích 516m^2 với giá 330.000.000 đồng.

Tháng 3/2019 ông N cho biết đất đã bị Tòa án phong tỏa và đưa cho ông xem quyết định phong tỏa của Tòa án, ông thấy phong tỏa diện tích 1.196m^2, không phải diện tích 1.222m^2, ông nghỉ nhầm là có 02 miếng đất nên vẫn thực hiện việc chuyển quyền.

Mặc dù tháng 02/2019 ông nhờ Văn phòng Công chứng Lục Văn T1 làm thủ tục chuyển quyền, nhưng ông không biết vì sao đến ngày 27/11/2019 mới làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông; giữa vợ chồng N với vợ chồng H1. Vì giấy đỏ mang tên vợ chồng N nên vợ chồng ông N không chuyển quyền qua vợ chồng ông toàn bộ 1.222m^2, mà chuyển cho ông 680m^2, chuyển cho vợ chồng H1 516m^2, chênh lệch giảm 26m^2 ông không biết lý do.

Vợ chồng ông H đứng tên giấy đỏ diện tích 680m^2 thuộc tờ bản đồ số 63, thửa số 11, theo giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: CS 04375 ngày 26/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp.

Tháng 02 năm 2020 âm lịch vợ chồng ông H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C1 diện tích 235m^2 (ngang 5m, dài 47m), giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà C1 đã giao tiền đủ, chỉ nói bằng lời nói, không lập hợp đồng bằng văn bản, vì không đủ diện tích tách thửa, khi nào ông H chuyển mục đích sử dụng thành đất ở thì mới làm thủ tục sang tên cho bà C1. Bà C1 đang trồng cây ăn trái (cây mít). Phần của ông còn lại 445m^2 ông H đang sử dung trồng cây ăn trái là cây mít.

Ông N bị Tòa án phong tỏa diện tích 1.196m^2 theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019, trong đó có diện tích của ông 6m^2. Việc phong tỏa không đúng và việc cấp giấy đỏ cho ông là đúng pháp luật, nên ông không đồng ý với yêu cầu của chị L về hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông N và hủy giấy đỏ của vợ chồng ông. Ông yêu cầu được giữ lại đất, ông không có cầu gì khác. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có giải thích cho ông về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng ông không có yêu cầu gì đối với ông N, vì cho rằng ông N rất khó khăn về tài chính.

Ngoài ra, ông H trình bày thêm là việc ông sử dụng đất từ lúc chuyển nhượng đến nay có chủ đất cũ là ông Nguyễn Trí D1 và ông Nguyễn Thiện Đ1 (Năm Dồ) có đất giáp ranh biết rõ.

- Bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H1 (đại diện luôn cho ông Phan Văn S) trình bày:

Chị H1 thống nhất với trình bày trên của ông H là đúng, khoảng năm 2019 chị nhận chuyển nhượng đất từ ông H diện tích 516m^2 với giá 330.000.000 đồng, nhưng vợ chồng chị ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông N, vì ông N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng chị đã đứng tên diện tích 516m^2 tại thửa số 208, tờ bản đồ số 63 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04376 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019.

Diện tích 516m^2 này nằm trong diện tích 1.196m^2 bị Tòa án phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019. Chị không biết đất bị phong tỏa nên không đồng ý với quyết định phong tỏa trên và không đồng ý với yêu cầu của chị L về hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/2019 giữa vợ chồng ông N với vợ chồng chị và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04376 26/12/2019. Sau khi chuyển nhượng diện tích 516m^2 chị xây nhà gạch và chôn mẹ ruột trong đất (01 cái mộ). Chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng chị với vợ chồng ông N, bà C và được sử dụng diện tích 516m2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án chị Lê Thị Hoa L1 (đại diện luôn cho anh Cao Văn T) trình bày: Trước đây chị L1 và anh T là người vay tiền chị L,

không phải cha mẹ ông N, bà C vay tiền chị L. Vợ chồng chị và cha mẹ đã giao 231 công đất như phần trình bày trên cho chị L để trừ nợ, anh chị không xác định được còn nợ chị L hay không. Sau khi đối chất đã xác định được còn nợ chị L 1.443.000.000 đồng, nhưng biên nhận là cha mẹ (ông N, bà C) ký tên, tùy Tòa án quyết định, chị L1 không có yêu cầu gì.

+ Tại Tờ tường trình ngày 30/5/2021 của bà Nguyễn Thị Bích V trình bày: Năm 2017 ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C có vay của bà 800.000.000 đồng đến hạn không trả. Năm 2018 chị Nguyễn Thị L trả thay ông N, bà C và chị L đã trả cho bà đủ số tiền trên.

+ Tại Tờ tường trình ngày 20/5/2021 của ông Nguyễn Ngọc N1 trình bày: Trước đây (không nhớ thời gian nào), ông có bán thuốc bảo vệ thực vật cho ông N, chị L đứng ra bảo lãnh và chị L đã trả thay cho ông N số tiền 430.000.000 đồng, vì vậy giữa ông với ông N và chị L không còn liên quan số tiền trên.

+ Tại Đơn xin vắng mặt ngày 30/5/2021 của bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Tháng 02/2020 âm lịch bà C1 có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà X diện tích 235m^2 (ngang 5m, dài 47m), giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ, chỉ nói bằng miệng, khi nào ông H chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư thì mới sang tên. Ngoài ra, bà C1 không có yêu cầu gì khác.

+ Tại Bản rự khai ngày 04/3/2022 của ông Lê Văn Ứ trình bày: Ông Ứ là cha ruột chị Lê Thị Kim H1, ông sống chung nhà với vợ chồng chị H1, anh S. Nhà và đất là tài sản của vợ chồng chị H1, anh S, nên do vợ chồng chị H1 quyết định, ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

+ Tại Tờ tường trình ngày 28/4/2022 của anh Lục Văn T1 (đại diện Văn phòng C3) trình bày:

Ngày 27/11/2019, Văn phòng C3 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C (bên chuyển nhượng) với vợ chồng ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị X (bên nhận chuyển nhượng) và vợ chồng ông Phan Văn S, bà Lê Thị Kim H1 (bên nhận chuyển nhượng).

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng do các bên cung cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 332225 vào sổ số CH01753 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/06/2014 đứng tên ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị C; đất tọa lạc tại: xã B, huyện P, tỉnh An Giang; diện tích 1.222 m^2; thửa đất số: 8038; tờ bản đồ số: 1; mục đích sử dụng: Đất trồng lúa;

Theo đó vợ chồng ông H, bà X nhận chuyển nhượng với diện tích 680 m^2, loại đất LUC theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C3 chứng nhận số 2705/2019 ngày 27/11/2019; vợ chồng ông S, bà H1 nhận chuyển nhượng diện tích 516 m^2, loại đất LUC theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C3 chứng nhận số 2706/2019 ngày 27/11/2019.

Văn phòng C3 có nhận được Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phú Tân về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Lê Công N đối với đất 1.196 m^2, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN CH01955 ngày 26/10/2015, chứ không hề đề cập gì đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 332225 vào sổ số CH01753 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/06/2014 đứng tên ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C; đất tọa lạc tại: xã B, huyện P, tỉnh An Giang; diện tích 1.222m^2; thửa đất số 8038; tờ bản đồ số: 1; mục đích sử dụng: Đất trồng lúa;

Dữ liệu và thông tin đối với 02 tài sản này là hoàn toàn khác nhau về mặt câu chữ, hình thức, cũng như dữ liệu đất đai; việc chuyển nhượng nêu trên đã được Bộ phận một cửa của UBND huyện P - Văn phòng Đ chi nhánh P1 – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A xem xét đồng thuận và đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người nhận chuyển nhượng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 5 của Luật Công chứng 2014, Văn phòng C3 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa các đương sự nêu trên mà Văn phòng C3 đã chứng nhận hợp đồng.

+ Tại Công văn số 611/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 06/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh là chị Nguyễn Thị T3 Uyển trình bày:

Khu đất có diện tích 1.222m^2 đất trồng lúa tọa lạc xã B, huyện P do ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị C quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CH01753 được UBND huyện P cấp ngày 03/6/2014. Ngày 27/11/2019 ông N và bà C chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho ông H và bà X, ông S và bà H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C3 chứng nhận và nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện P. Ngày 17/12/2019 Văn phòng Đ chi nhánh P1 chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H và bà X, diện tích 680m^2, ông S và bà H1 516m^2, giảm 26m^2. Do ông H và bà X, ông S và bà H1 có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận QSDĐ, nên ngày 26/12/2019 Sở T đã cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành CT 758102 (số vào sổ CS04375) cho ông H và bà X và số phát hành CT 758101 (số vào sổ CS04376) cho ông S và bà H1.

Căn cứ Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Sở T thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ theo yêu cầu của các đương sự nêu trên là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ngày 25/3/2019 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân ban hành Quyết định số 05/2019/QĐ-KCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01955 cấp ngày 26/10/2015 với diện tích 1.196m^2 , thửa số 11, tờ bản đồ

63. Văn phòng Đ chi nhánh P1 có Công văn số 812/CNPT ngày 30/5/2022 thì ngày 03/12/2019 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng từ ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị C sang cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X, ông Phan Văn S và bà Lê Thị Kim H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CH01753 được UBND huyện P cấp ngày 30/6/2014 với diện tích 1.222m^2, thửa số 8038, tờ bản đồ 1, qua rà soát đối chiếu danh sách hạn chế, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất không thấy ngăn chặn nên đã thực hiện chuyển quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị U trình bày, do ông N và ông H đã biết đất bị Tòa án phong tỏa nhưng vẫn chuyển quyền, nên từ đầu ông N và ông H đã sai. Sau khi Tòa án ra quyết định phong tỏa đất, Văn phòng Đ thực hiện việc chuyển quyền là sai, nên chị Nguyễn Thị Từ U đồng ý với yêu cầu của chị L về hủy hai hợp đồng chuyển nhượng và hai giấy chứng nhận QSDĐ của ông H chị H1 nên trên, Văn phòng Đ sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

+ Tại Công văn số 151/UBND-TP ngày 04/4/2023 của ông Huỳnh Công T2 (đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã B) trình bày: Qua xem xét, kiểm tra hiện trạng thực tế nhà bà Lê Thị Kim H1, ngụ tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang có xây dựng hàng rào nằm trên hành lang lộ giới tuyến đường T Đầm liên xã do Ủy ban nhân dân xã B đang quản lý. Vì vậy, khi có thu hồi đất để thực hiện các dự án của địa phương thì Ủy ban nhân dân xã B sẽ tiến hành thu hồi mà không bồi thường theo quy định pháp luật.

* Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Kết luận giám định số 38/KLGT-PC09(TL) ngày 26/6/2019 của Phòng K Công an tỉnh A, giám định chữ ký và chữ viết họ tên Lê Công N và Nguyễn Thị C trên Biên nhận ngày 29/5/2018 AL, đã kết luận: Chữ viết họ tên "Lê Công N" do cùng một người viết ra; chữ viết họ tên "Nguyễn Thị C" và chữ ký của Nguyễn Thị C do cùng một người viết và ký ra.

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 02/3/2022, kết quả đo đạc theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh P1, thể hiện:

+ Các điểm 17,18,19,20 là phần đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04375, cấp ngày 26/12/2019, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 63, diện tích 680m^2, đứng tên ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X.

Trên diện tích 680m^2 không có nhà và vật kiến trúc, ông H trồng cây ăn trái (mít, dừa, xoài, sầu riêng, mai); phần đất ông H chuyển nhượng cho bà C1, bà C1 trồng mai, mít, sầu riêng, dừa.

+ Các điểm 17,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 là phần đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04509, cấp ngày 06/5/2020, thuộc thửa số 208 tờ bản đồ 63, diện tích 654m^2, đứng tên ông Phan Văn S và bà Lê Thị Kim H1 (trong đó các điểm 2, 21, 22, 30, 29, 17 là phần đất do ông Phan Văn S nhận chuyển nhượng từ ông Lê Công N diện tích 516m^2).

Chị H1 và anh S đứng tên diện tích 516m^2 thửa số 208, tờ bản đồ số 63 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04376, cấp ngày 26/12/2019, đến năm 2020 đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng thêm phần đất liền kề, nên nhập chung thành diện tích 654m^2 theo chứng nhận QSDĐ số CS04509, cấp ngày 06/5/2020, thuộc thửa số 208, tờ bản đồ 63.

Trên diện tích 516m^2 có tài sản của chị H1, anh S gồm: Cây ăn trái (dừa, xoài, bưởi); căn nhà xây dựng trên nền đất san lấp, cột, kèo, đà gỗ, tường gỗ + gạch, nền láng gạch men, mái tole, phía trước nhà có mái che bằng khung tiền chế bằng sắt, nền láng gạch vỉa hè, hàng rào móng cột bê tông, song sắt, bên hong nhà có hàng rào móng cột bê tông, lưới B40; phía sau nhà có 01 ngôi mộ (mộ mẹ ruột chị H1).

- Tại Công văn số 812/CNPT ngày 30/5/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh P1 (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ) cho biết: Ngày 25/3/2019 VPĐKĐĐ ban hành Công văn số 650/CNPT-ĐK về việc cung cấp thông tin, trong công văn có ghi Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01955 cấp ngày 26/10/2015 đất tọa lạc xã B thuộc tờ bản đồ số 63, thửa đất số 11 diện tích 1.196m^2 (được cấp đổi từ giấy chứng nhận số CH01753 cấp ngày 30/6/2014 tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, diện tích 1.222m^2), giấy chứng nhận số CH01955 chưa được nhận.

Ngày 26/3/2019 VPĐKĐĐ nhận được Quyết định số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông N, bà C diện tích 1.196m^2. Quyết định của Tòa án ghi không đầy đủ thông tin theo Công văn số 650/CNPT-ĐK. Giấy chứng nhận CH01955 cấp ngày 26/10/2015 chưa có giá trị pháp lý do chưa được phát đổi, thu hồi giấy cũ số CH01753 cấp ngày 30/6/2014 (VPĐKĐĐ giữ, chưa phát đổi CH01955).

Ngày 27/02/2019 VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ đo đạc tách thửa của ông Lê Công N. Giấy chứng nhận QSDĐ tách thửa có số CH01753 tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, diện tích 1.222m^2 cấp ngày 30/6/2014. Giấy này được cấp theo hệ thống bản đồ nông nghiệp cũ được VPĐKĐĐ đo đạc tách thửa và ghi nhận theo hệ thống bản đồ mới (bản đồ chính quy) thành thửa 11, tờ bản đồ 63, diện tích 680m^2 và thửa 208 diện tích 208m^2 theo bản trích đo địa chính ngày 12/3/2019. Thời điểm thực hiện đo đạc vị trí đất đề nghị tách thửa chưa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 03/12/2019 VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông Lê Công N sang cho ông Phan Văn S và ông Lê Công H theo giấy chứng nhận QSDĐ tách thửa có số CH01753, tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, diện tích 1.222m^2 cấp ngày 30/6/2014.

Đối chiếu danh sách hạn chế, kê biên, phong tỏa QSDĐ nhưng không thấy ngăn chặn số giấy số CH01753, tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, diện tích 1.222m^2 cấp ngày 30/6/2014, nên đã thực hiện chuyển quyền.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân huyện P, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 124, Điều 288, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 112, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 13, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L (tự D) về số tiền 57.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L (tự D).

- Buộc ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị L (tự D) số tiền vay 1.443.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 về diện tích 680m^2 giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C với ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị X là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 về diện tích 516m^2 giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C với chị Lê Thị Kim H1 và anh Phan Văn S vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của chị L về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 04376 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho chị H1, anh S đứng tên (hiện nay nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04509, cấp ngày 06/5/2020, thuộc thửa số 208 tờ bản đồ 63, tổng diện tích 654m^2).

- Hủy bỏ một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về diện tích 516m^2.

- Tiếp tục duy trì một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về diện tích 680m^2 .

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật, hoàn trả tiền bảo đảm cho chị Nguyễn Thị L 50.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2019/QĐ-BPĐB ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lê Thị Kim H1 và anh Phan Văn S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 (diện tích 516m^2) giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C với chị Lê Thị Kim H1 và anh Phan Văn S. Chị H1 và anh S được sử dụng diện tích 516m^2 tại các điểm 2, 21, 22, 30, 29, 17 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh P1 (hiện nay nằm trong tổng diện tích 654m^2, thuộc thửa số 208, tờ bản đồ

63, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04509 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 06/5/2020 cho chị H1, anh S.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A trong phạm vi quyền hạn có trách nhiệm khôi phục giá trị pháp lý của diện tích 680m^2 nằm trong diện tích 1.196m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01955 cấp ngày 26/10/2015, đất tọa lạc xã B thuộc tờ bản đồ số 63, thửa đất số 11 cho ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị C đứng tên (được cấp đổi từ giấy chứng nhận số CH01753 cấp ngày 30/6/2014 tờ bản đồ số 1, thửa số 8038, diện tích 1.222m^2 cho ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị C đứng tên).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2023 ông Lê Công H có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất cho ông; hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất vợ chồng ông đã đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ; kèm đơn kháng cáo là đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, với lý do ông là người cao tuổi (63 tuổi).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà L và ông H thỏa thuận như sau:

- Đối với số tiền bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Công N2 và bà Lê Thị C2 trả 1.443.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), ông Nguyễn Công H4 có nghĩa vụ trả nợ thay ông N2, bà C2 để trả cho bà L số tiền số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) xem như hết nợ. Thời gian và phương thức thanh toán nợ:

+ Ngày 30/4/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 30/8/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 31/12/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 30/6/2025 trả 50.000.000 đồng.

- Trường hợp ông hầu không trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận, thì phải chịu lãi 10%/năm đối với tổng số tiền còn phải thi thành án tương ứng với thời gian chậm trả.

- Bà L rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu gồm:

+ Yêu cầu ông N2, bà C2 trả 1.443.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu tính tiền lãi chậm thi hành án.

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông H4, bà X và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04375 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X đứng tên.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông S, bà H1 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04376 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Phan Thanh S1 và bà Lê Thị Kim H1 đứng tên.

Bà Lê Thị Kim H1 thống nhất việc bà rút yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà H1, ông S1;

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48, 285, Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử; sự có mặt của thành viên phần hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử và thủ tục phiên tòa.

Ngươi tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Công H4 đủ điều kiện xém xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận này là trên cơ sở tự nguyện, không trái với pháp luật, nên đề nghị công nhận sự thỏa thuận này.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H4; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo hương công nhận sự thỏa thuận giữa bà L với ông H4, bà C2; hủy và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung rút yêu cầu khởi kiện của bà L tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông H4 nộp trong trong hạn, có nội dung rõ ràng, ông H4 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị C1, ông Lê Văn Ứ và ông Lục Văn T1, Ủy ban nhân dân xã B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Lê Thị Hoa L1 đã được triệu tập hợp lệ lần

thứ hai nhưng vẫn vắng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với các đương sự này.

[3] Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm:

[3.1] Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Công H4 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án với các nội dung như sau:

- Đối với số tiền bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Công N2 và bà Lê Thị C2 trả 1.443.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), ông Nguyễn Công H4 có nghĩa vụ trả nợ thay ông N2, bà C2 để trả cho bà L số tiền số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) xem như hết nợ. Thời gian và phương thức thanh toán nợ:

+ Ngày 30/4/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 30/8/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 31/12/2024 trả 50.000.000 đồng;

+ Ngày 30/6/2025 trả 50.000.000 đồng.

- Trường hợp ông hầu không trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận, thì phải chịu lãi 10%/năm đối với tổng số tiền còn phải thi thành án tương ứng với thời gian chậm trả.

- Bà L rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu gồm:

+ Yêu cầu ông N2, bà C2 trả 1.443.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu tính tiền lãi chậm thi hành án.

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang;

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông H4, bà X và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04375 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X đứng tên;

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông S1, bà H1 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04376 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Phan Thanh S1 và bà Lê Thị Kim H1 đứng tên.

[3.2] Bà Lê Thị Kim H1 cũng thống nhất việc bà rút yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà H1, ông S1.

[3.3] Xét thấy, sự thỏa thuận này của các đương sự là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, có lợi cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa

thuận này; đồng thời tuyên hủy và đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L mà bà L đã rút tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể hủy và đình chỉ đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông N2, bà C2 trả 1.443.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu tính tiền lãi chậm thi hành án.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông H, bà X vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04375 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X đứng tên.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông S1, bà H1 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04376 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Phan Thanh S1 và bà Lê Thị Kim H1 đứng tên.

[3.4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, do tại phiên tòa phúc thẩm bà L không yêu cầu tiếp tục duy trì, nên tuyên hủy bỏ toàn bộ quyết định này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm giữa chị L và ông H có thỏa thuận là đối với sớ tiền 1.443.000.000 đồng chị L yêu cầu ông N2, bà C2 trả, ông H có nghĩa vụ trả nợ thay cho ông N2, bà C2 để trả cho chị L số tiền 200.000.000 đồng xem như hết nợ, nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 200.000.000 đồng này. Tuy nhiên, xét thấy ông Nguyễn Công H4 là người cao tuổi, có đơn xin miễn chịu án phí nên được xét miễn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho chị L số tiền 2.909.200 đồng. Ông N, bà C không có kháng cáo nội dung này, nên giữ nguyên theo bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngảy 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H4; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngảy 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công H4 không chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Công H4;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 124, Điều 288, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 112, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 244, Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 12, Điều 14 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L về số tiền 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Công H4 về các nội dung như sau:

- Đối với số tiền bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Công N2 và bà Lê Thị C2 trả 1.443.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), ông Nguyễn Công H4 có nghĩa vụ trả nợ thay ông N2, bà C2 để trả cho bà L số tiền số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) xem như hết nợ. Thời gian và phương thức thanh toán nợ:

+ Ngày 30/4/2024 trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

+ Ngày 30/8/2024 trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

+ Ngày 31/12/2024 trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

+ Ngày 30/6/2025 trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Trường hợp ông H4 không trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận nêu trên, thì phải chịu lãi suất 10%/năm đối với tổng số tiền còn phải thi thành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông N2, bà C2 trả 1.443.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu đồng), không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu tính tiền lãi chậm thi hành án.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông H4, bà X vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04375 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị X đứng tên.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa ông N2, bà C2 với ông S1, bà H1 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04376 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2019 cho ông Phan Thanh S1 và bà Lê Thị Kim H1 đứng tên.

4. Hủy bỏ toàn bộ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-KCTT ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

5. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có) do chị L nộp trong tài khoản phong tỏa của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang tại Ngân hàng N3 - chi nhánh huyện P1 theo Quyết định buộc thực hiện bảo đảm số 04/2019/QĐ-BPBĐ ngày 25/3/2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 2.909.200 đồng (Hai triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng).

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Công N2, bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 28.800.000 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 02 biên lai thu tiền số 0005530 ngày 05/3/2019 và biên lai thu tiền số 0004027 ngày 18/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho chị Lê Thị Kim H1 nộp theo biên lai thu tiền số 0006284 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Công H4 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Công H4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA,

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Tòa Dân sự, Văn phòng.

Lê Hồng Sơn