

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 180/2024/DS-PT

Ngày 08-4-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 29 tháng 3, ngày 02 và ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Lê Văn B, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2022 và văn bản ngày 26/3/2024).

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1955;

2. Bà Phan Thị B2, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: bà Trần Thị Kim G, sinh năm: 1994; địa chỉ: số B, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 26/3/2024).

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Như H, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1975; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Lô B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ cư trú: số B B, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp M, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1976; địa chỉ: D N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Võ Ngọc Hạ Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Bà Trịnh Thị Ngọc C, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường N, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

10. Bà Nguyễn Thị Mười H2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Ông Huỳnh Thanh H3, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Bà Nguyễn Thị Hà G1, sinh năm 1971; địa chỉ: C H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Văn phòng C2; địa chỉ: số D, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Văn phòng C3 (tên gọi cũ là Văn phòng C4); địa chỉ: Đường T, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C3: ông Trần Văn C1, Trưởng Văn phòng.

15. Văn phòng C5; địa chỉ: số A - A, đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C5: ông Dương Tấn T2, Trưởng Văn phòng.

16. Văn phòng C6; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.
17. Văn phòng C7; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.
18. Bà Nguyễn Thị Linh P, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.
19. Bà Phan Thị Q1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.
20. Ông Phan Thành S, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.
21. Ngân hàng N1.
22. Ông Phan Văn Ú, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.
23. Ông Trần P1, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.
- *Người kháng cáo:* các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2022, ngày 01 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn B cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Hoàng D trình bày:

Năm 2021, ông B được bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn T tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 24.027m², thửa số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ. Ngày 22/12/2021, ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 894249, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08959.

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông B đến nhận đất để canh tác thì bị ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 ngăn cản, chiếm phần đất này của ông B. Ông B đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết nhưng không thành.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà B2 trình bày thửa đất 885 đang tranh chấp bà B2 tặng cho bà Nguyễn Thị Q2, ông Phan Văn Ú và ông Phan Thành S.

Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2, bà Phan Thị Q1, ông Phan Văn Ú và ông Phan Thành S trả lại cho ông B diện tích đất 22.625m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ.
2. Ông B đồng ý trả lại cho ông B1, bà B2, ông Ú, bà Q1 và ông S giá trị căn nhà tạm và cây trồng trên thửa đất 885 theo biên bản thẩm định, định giá.

Ông B thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Trong đơn yêu cầu phản tố được gửi đến Tòa án ngày 25 tháng 4 năm 2023, các bị đơn ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2 trình bày và yêu cầu:

Ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B. Vì diện tích đất 22.625m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ bà B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, con của ông bà là bà Nguyễn Thị Linh P đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Đ1 để vay số tiền 500.000.000 đồng. Hai bên cam kết nếu quá thời gian thoả thuận mà ông bà không trả tiền cho ông Đ1 thì ông Đ1 sẽ tự chuyển quyền sử dụng đất trên của ông bà sang cho ông Đ1. Đến gần thời gian thanh toán hợp đồng vay, ông bà đã nhiều lần chủ động liên hệ với ông Đ1 để trả số tiền mà bà Linh P vay, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ1 lấy lý do bận công việc không cho ông bà gặp mặt.

Sự việc xảy ra đã được Ủy ban nhân dân xã B và Tòa án nhân dân huyện Đ tổ chức hoà giải. Ông Đ1 không đồng ý và tự chuyển quyền sử dụng đất qua tên cho ông Đ1, sau đó thì chuyển nhượng qua cho nhiều người khác.

Hiện nay thửa đất số 885, ông bà cho ông Phan Văn Ú, bà Phan Thị Q1, ông Phan Văn S xây dựng nhà tạm để sinh sống và ông bà trồng chanh khoảng 02 năm tuổi.

Ông bà khởi kiện phản tố yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị B2 sang cho ông Nguyễn Minh Đ1 đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Minh Đ1 cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Minh Đ1 đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Minh H1 đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Hà G1 đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Minh H1 cho bà Võ Ngọc Hạ Q đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Ngọc Hạ Q, ông Nguyễn Thành T1 cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích 24.927 m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T cho ông Lê Văn B đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn B cho bà Nguyễn Thị Mười H2, bà Trịnh Thị Ngọc C đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Mười H2, bà Trịnh Thị Ngọc C, ông Huỳnh Thanh H3 cho ông Lê Văn B đối với diện tích 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Bà B2, ông B1 trả lại cho ông Nguyễn Minh Đ1 số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng N2 quy định.

Ngoài ra, đối việc rút đơn khởi kiện của Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ ông bà không có ý kiến. Ông bà không có yêu cầu đối với hợp đồng thế chấp thửa 885 giữa ông B với Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ.

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ do ông Phạm Hoàng Anh Đ1 đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 20/3/2023, ông B và Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ ký hợp đồng tín dụng số 6609-LAV-202301153 để vay vốn số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 11%/năm, lãi suất quá hạn được tính bằng 150%/lãi suất trong hạn, trong thời hạn vay vốn lãi suất ngân hàng thay đổi tăng giảm thì khách hàng cũng phải trả lãi theo lãi suất tăng giảm tương ứng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số DD 894249 với tổng diện tích 30.061m², thửa 885, 309, thuộc tờ bản đồ số 5, loại đất rừng sản xuất, chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ.

Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ khởi kiện buộc ông B và bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ số tiền 2.017.479.452 đồng (trong đó: vốn 2.000.000.000 đồng và 17.479.452 đồng tiền lãi tính đến ngày khởi kiện). Đồng thời, phải trả lãi phát sinh từ sau ngày khởi kiện đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng vay.

Ngày 24/5/2023, Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Trong văn bản ngày 31 tháng 5 năm 2023 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Linh P trình bày:

Khoảng năm 2013, bà và ông P1 chồng bà (hiện đã ly hôn) thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ bà là bà B2 đứng tên trong đó có thửa đất số 885 đang tranh chấp cho ông Đ1 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Bà không nhớ rõ thời gian thế chấp là bao lâu. Việc thế chấp này do ông B1, bà B2 trực tiếp ký với ông Đ1. Bà không biết lý do vì sao ông Đ1 lại có thể sang tên được đối với diện tích đất tranh chấp và không cho chuộc lại.

Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

Trong văn bản ngày 31 tháng 5 năm 2023, trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Phan Thị Q1 và ông Phan Thành S trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thửa 885 do bà Q1, ông Ú, ông S cất nhà tạm sinh sống. Lý do được bà B2, ông B1 tặng cho. Tuy nhiên, việc tặng cho không được lập thành văn bản. Trên thửa đất 885 trước đây trồng chanh do bà Q1, ông S trồng khoảng 02 năm tuổi, nhưng hiện nay đã phá một nửa để trồng lại cây mới khoảng 06 tháng tuổi. Trong vụ án này bà Q1, ông S không có yêu cầu độc lập.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ đã căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b, c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2, bà Phan Thị Q1, ông Phan Thành S và ông Phan Văn Ú có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B diện tích đất 22.625m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 885, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An; có tứ cận như sau:

Đông giáp: Bờ kênh (đất).

Tây giáp: Thửa 1582.

Nam giáp: Bờ kênh (đất).

Bắc giáp: Thửa 859.

(Độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 18-2023 của Công ty TNHH một thành viên Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 10/02/2023).

1.2. Ghi nhận ông Lê Văn B trả lại cho ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2, bà Phan Thị Q1, ông Phan Thành S và ông Phan Văn Ú giá trị căn nhà tạm và cây trồng trên thửa đất 885 tổng cộng 192.973.762 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm sáu mươi hai đồng) (trong đó: giá trị căn nhà tạm là 97.936.762 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 95.037.000 đồng).

1.3. Giao cho ông Lê Văn B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng, thu hoạch tài sản trên thửa đất 885 gồm: căn nhà tạm và cây trồng (theo Biên bản thẩm định, định giá tài sản tranh chấp ngày 07-12-2022).

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện (phản tố) của bị đơn ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2 đối với các ông (bà) Nguyễn Minh Đ1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Thị Hà G1, Võ Ngọc Hạ Q, Nguyễn Thành T1, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T, Lê Văn B, Nguyễn Thị Mười H2, Trịnh Thị Ngọc C, Huỳnh Thanh H3 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền” liên

quan diện tích đất 24.927m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1, chi nhánh huyện Đ đối với ông Lê Văn B, bà Nguyễn Như H về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” liên quan số tiền vay tín dụng 2.000.000.000đồng.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ: 640.000đồng ông B có nghĩa vụ chịu, đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

5. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2, bà Phan Thị Q1, ông Phan Thành S và ông Phan Văn Ú có nghĩa vụ liên đới chịu 33.800.000đồng trả lại cho ông Lê Văn B.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

Ông Lê Văn B có nghĩa vụ chịu 9.648.688,1đồng tiền án phí. Khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005364 ngày 21-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ), ông B còn tiếp tục nộp 9.348.388,1đồng án phí.

Ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2 thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Bà Phan Thị Q1, ông Phan Thành S và ông Phan Văn Ú có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000đồng.

Trả lại cho Ngân hàng N1, chi nhánh huyện Đ 36.175.000đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0004565 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023, các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 làm đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ quyết định đình chỉ và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn B do ông Thái Hoàng D đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm vì ông Lê Văn B được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đã nhận đất sử dụng, sau đó đến khai phá thì bị phía ông B1 bà B2 ngăn cản. Quá trình sử dụng đất, ông B lập thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền thì phía các bị đơn cũng không có ý kiến.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 do bà Trần Thị Kim G đại diện không rút đơn kháng cáo, thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm vì các lý do sau: Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của các bị đơn yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5 đã vi phạm quyền lợi của ông B1 và bà B2. Trong hồ sơ có xác định địa chỉ cụ thể của ông Nguyễn Minh Đ1 nhưng Toà án cấp sơ thẩm không lấy lời khai, không làm rõ bản chất của giao dịch dân sự là việc vay tiền. Thực tế ông B1 bà B2 thế chấp 3 thửa đất để vay số tiền 600.000.000đồng cho bà Linh P. Khi các bên xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất có nhà của bà Q1, nhưng các bên không thoả thuận việc chuyển nhượng nhà làm cho hợp đồng không thực hiện được. Sau khi Toà án ngừng phiên toà thì bà Linh P đã đến Toà án cấp sơ thẩm xin photocopy giấy vay nợ trong vụ án mà Toà án đã thụ lý theo yêu cầu khởi kiện của phía ông Đ1 thể hiện việc vay tiền thế chấp 5 thửa đất trong đó có thửa 885 mà các bên đang tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Q1 trình bày cho rằng, ông B1 bà B2 cho gia đình bà Q1 đến phần diện tích đất tại thửa 885 khai hoang đất canh tác, xây dựng nhà ở và gia đình bà Q1 đã xây dựng nhà sinh sống, gia đình bà Q1 đã quản lý sử dụng đất không có giao đất cho ông B như phía nguyên đơn trình bày. Giữa bà Q1 và ông B1 bà B2 chưa lập thủ tục tặng cho đất, chỉ tiến hành đo đạc để lập thủ tục chuyển quyền. Sau khi Toà án cấp sơ thẩm buộc bà Q1 giao đất bà Q1 và ông Ú ông S không kháng cáo, vì nghĩ rằng chỉ cần ông B1 bà B2 kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 thấy rằng:

Ông B1 và bà B2 cho rằng năm 2015, con của ông bà là bà Nguyễn Thị Linh P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Đ1 để vay tiền. Hai bên cam kết nếu quá thời gian thoả thuận mà ông bà không trả tiền cho ông Đ1 thì ông Đ1 sẽ tự chuyển quyền sử dụng đất trên của ông bà sang cho ông Đ1. Đến gần thời gian thanh toán hợp đồng vay, ông bà nhiều lần chủ động liên hệ với ông Đ1 để trả số tiền mà bà P vay, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ1 lấy lý do bận công việc không cho ông bà gặp mặt.

Quá trình giải quyết vụ án ở Toà án cấp sơ thẩm ông B1, bà B2 không có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B1, bà B2 sang ông Đ1 đối với thửa 885 là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay.

Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Linh P có cung cấp giấy tay thể hiện có việc vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chứng cứ này bà Linh P trình bày đã xin phê từ một vụ án khác được thụ lý giải quyết tại Toà án nhân dân huyện Đ. Xét thấy tài liệu mới được cung cấp có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp nhưng chưa được xem xét đánh giá nên cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm đưa về Toà án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại vụ án để đảm bảo

quyền lợi cho các đương sự đối với quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và các giao dịch có liên quan.

Về quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 nhưng không tuyên hậu quả của việc đình chỉ là chưa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị nên cần bổ sung để đảm bảo quyền lợi cho phía Ngân hàng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa về cách tuyên án đối với việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, huỷ một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Minh Đ1, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Nguyễn Minh H1, bà Võ Ngọc Hạ Q, ông Nguyễn Thành T1, bà Trịnh Thị Ngọc C, bà Nguyễn Thị Mười H2, ông Huỳnh Thanh H3, bà Nguyễn Thị Hà G1 vắng mặt, đã được Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú. Riêng Văn phòng C5, Văn phòng C6, Văn phòng C7, Văn phòng C3, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Như H vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông Lê Văn B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 bà Phan Thị B2 cùng bà Nguyễn Thị Q2, ông Phan Văn Ú, ông Phan Thành S giao trả cho ông B quyền sử dụng thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5 loại đất rừng sản xuất. Phần đất này ông B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 894249 ngày 22/12/2021, diện tích 24.027m², diện tích đo đạc thực tế là 22.625m², đất tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện Đ. Các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 bà Phan Thị B2 có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ các giao dịch dân sự là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền có liên quan đến thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5 gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị B2 sang cho ông Nguyễn Minh Đ1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Minh Đ1 cho bà Nguyễn Thị N; hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Minh Đ1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Minh H1; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Hà G1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Minh H1 cho bà Võ Ngọc Hạ Q; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Ngọc Hạ Q, ông Nguyễn Thành T1 cho bà Nguyễn Thị Đ; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T cho ông Lê Văn B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn B cho bà Nguyễn Thị Mười H2, bà Trịnh Thị Ngọc C; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Mười H2,

bà Trịnh Thị Ngọc C, ông Huỳnh Thanh H3 cho ông Lê Văn B. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ làm đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng với ông Lê Văn B, trong quá trình Toà án giải quyết vụ án phía Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện độc lập. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông B1, bà B2, bà Q1, ông S, ông Ú có nghĩa vụ giao trả cho ông B 22.625m² đất thuộc thửa 885 tờ bản đồ số 5, ông B có nghĩa vụ thanh toán cho ông B1, bà B2, bà Q1, ông S, ông Ú giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ do phía bị đơn được triệu tập hợp lệ không đến, đồng thời đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng. Các bị đơn ông B1, bà B2 làm đơn kháng cáo yêu cầu huỷ phần quyết định đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B. Tại phiên toà phúc thẩm, các bị đơn và người đại diện hợp pháp của các bị đơn bà Trần Thị Kim G thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2 do bà Trần Thị Kim G đại diện yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm thấy rằng:

[4.1] Các đương sự đều trình bày thống nhất, quyền sử dụng thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 560595, số vào sổ 00086 QSDĐ ngày 23/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà B2, thì bà B2 được cấp diện tích đất 37.458m² loại đất R.T.S tại thửa 885. Ngày 29/8/2007 bà B2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Á diện tích 13.431m², diện tích đất còn lại là 24.027m², ông B1 bà B2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đ1 vào ngày 03/01/2013. Khi ông Đ1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1 bà B2 vào năm 2013 thì ông Đ1 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/3/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ mới điều chỉnh cho ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 885.

[4.2] Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, ông B1 bà B2 cùng người đại diện hợp pháp của các bị đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông B1 bà B2 với ông Đ1 nhằm bảo đảm cho khoản tiền vay của bà Nguyễn Thị Linh P đối với ông Đ1, nhưng các đương sự không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 29/3/2024, người đại diện hợp pháp của các bị đơn bà Trần Thị Kim G cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Linh P trình bày cho rằng, bà Linh P và ông B1 bà B2 thế chấp 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 885 để vay số tiền 600.000.000đồng, có lập giấy tay nhưng đã để thất lạc chưa tìm được. Sau khi Toà án ngưng phiên toà, phía bị đơn cung cấp một giấy vay tiền ghi ngày 04/01/2013 cùng thời điểm với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 bà B2 với ông Nguyễn Minh Đ1 vào ngày 03/01/2013, nội dung giấy tay vay tiền thể hiện, bà Linh P vay số tiền 600.000.000đồng của ông Đ1, thế chấp 5 thửa đất mang tên Phan Thị B2, Nguyễn Thị Linh P, Trần P1, nội dung giấy tay này phù hợp với trình bày của phía ông B1 bà B2 và bà Linh P, giấy tay vay tiền này được xác nhận sao lục từ hồ sơ vụ án dân sự của Toà án nhân dân huyện Đ thể hiện tại bút lục số 127 của hồ sơ. Đây là

chứng cứ mới, chứng cứ này chưa được Toà án cấp sơ thẩm thu thập, thẩm tra, đánh giá xem xét nên Toà án cấp phúc thẩm cũng không thể xem xét. Trường hợp có việc thế chấp thửa đất số 885 để vay tiền nhưng các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, là văn bản có hiệu lực vào thời điểm các bên xác lập giao dịch. Việc đánh giá hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 bà B2 với ông Đ1 ảnh hưởng đến hiệu lực của các giao dịch còn lại đối với thửa đất 885.

[4.3] Đối với việc đình chỉ yêu cầu phản tố của các bị đơn ông B1 bà B2 của Toà án cấp sơ thẩm: các bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị B2 có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu huỷ các giao dịch dân sự có liên quan đến thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5, nhưng do Toà án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ phía bị đơn trong phiên toà mở lần thứ hai vào ngày 20/9/2023, các bị đơn không có mặt nên Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của phía bị đơn là đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên việc xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn, cần đánh giá hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 mới giải quyết toàn diện vụ án.

[5] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án đối với tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất số 885 và tranh chấp các giao dịch liên quan đến thửa đất 885 tờ bản đồ số 5. Đối với tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ với ông Lê Văn B bà Nguyễn Như H, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án do phía Ngân hàng rút đơn khởi kiện độc lập, các bên không có kháng cáo nên giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này, chỉ bổ sung thêm về hậu quả pháp lý của việc đình chỉ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[7] Về án phí phúc thẩm: do huỷ án sơ thẩm nên các bị đơn ông B1 bà B2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 218; khoản 1 và khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B1, bà Phan Thị B2 do bà Trần Thị Kim G đại diện.

Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An về giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 885 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An gồm tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất và đòi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với ông Nguyễn Văn B1 bà Phan Thị B.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: các bị đơn không phải chịu.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ với ông Lê Văn B bà Nguyễn Như H.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ đối với ông Lê Văn B, bà Nguyễn Như H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng vay số tiền 2.000.000.000 đồng.

Về hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện: Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật này và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.175.000 đồng theo Biên lai thu số 0004565 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

