

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 133/2024/DS-PT

Ngày: 12/06/2024

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng góp hui, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Hoàng

*Các Thẩm phán:* Ông Đào Chí Keo; bà Trần Thị Thúy Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 249/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp: “*Hợp đồng góp hui, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số: 56/TB-TA ngày 02 tháng 05 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 169/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Kim D, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số B, tổ G, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970, cư trú: Số B đường R, tổ A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Theo Giấy ủy quyền ngày 31/10/2019)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1965, cư trú: Số E, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Phạm Công H**, sinh năm 1975, cư trú: Số 452/12, **khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **H**: Ông **Vương Thiên N1**, sinh năm 1989, cư trú: **Số A T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang**. (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **H**: Ông **Phạm Hồng N2** – Luật sư của **Văn phòng L** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh A**. Địa chỉ liên hệ: **Số B T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang**.

Người kháng cáo: Bà **Lê Kim D**

(Tại phiên tòa bà **Lê Lâm T, Luật sư Phạm Hồng N2, ông Vương Thiên N1** có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:** Do cùng địa phương và có làm ăn qua lại lâu năm. Bà **N** có tham gia các dây hụi do bà **D** làm chủ, cụ thể:

1. Dây thứ nhất: hụi tuần, 300.000 đồng/tuần, gồm 52 phần, hốt chót được 15.000.000 đồng/phần. Ngày khởi khai ngày 13/7/2019 dl (ngày 11/6/2019 âl), mẫn hụi vào ngày 04/7/2020 (ngày 14/5/2020), bà **N** tham gia 10 phần (ghi tên trong sổ hụi là chị 4). Bà **N** đã yêu cầu hốt hết 10 phần trong dây hụi này được 104.100.000 đồng, hốt lần đầu, huê hồng 300.000 đồng một lần khai.

2. Dây thứ hai: hụi tuần, 300.000 đồng/tuần, gồm 52 phần, hốt chót được 15.000.000 đồng/phần. Ngày khởi khai ngày 13/7/2019 dl (ngày 11/6/2019 âl), mẫn hụi vào ngày 04/7/2020 (ngày 14/5/2020), bà **N** tham gia 10 phần (ghi tên trong sổ hụi là chị 4). Bà **N** đã yêu cầu hốt hết 10 phần trong dây hụi này được 104.100.000 đồng, hốt lần đầu, huê hồng 300.000 đồng một lần khai.

3. Dây thứ ba: hụi tuần, 300.000 đồng/tuần, gồm 52 phần, hốt chót được 15.000.000 đồng/phần. Ngày khởi khai ngày 13/7/2019 dl (ngày 11/6/2019 âl), mẫn hụi vào ngày 04/7/2020 (ngày 14/5/2020), bà **N** tham gia 10 phần (ghi tên trong sổ hụi là chị 4). Bà **N** đã yêu cầu hốt hết 10 phần trong dây hụi này được 104.100.000 đồng, hốt lần đầu, huê hồng 300.000 đồng một lần khai.

4. Dây thứ tư: hụi tuần, 300.000 đồng/tuần, gồm 52 phần, hốt chót được 15.000.000 đồng/phần. Ngày khởi khai ngày 13/7/2019 dl (ngày 11/6/2019 âl), mẫn hụi vào ngày 04/7/2020 (ngày 14/5/2020), bà **N** tham gia 10 phần (ghi tên trong sổ hụi là chị 4). Bà **N** đã yêu cầu hốt hết 10 phần trong dây hụi này được 104.100.000 đồng, hốt lần đầu, huê hồng 300.000 đồng một lần khai.

5. Dây thứ năm: hụi tuần, 300.000 đồng/tuần, gồm 52 phần, hốt chót được 15.000.000 đồng/phần. Ngày khởi khai ngày 13/7/2019 dl (ngày 11/6/2019 âl), mẫn hụi vào ngày 04/7/2020 (ngày 14/5/2020), bà **N** tham gia 10 phần (ghi tên trong sổ hụi

là chị 4). Bà **N** đã yêu cầu hốt hết 10 phần trong dây hụi này được 104.100.000 đồng, hốt lần đầu, huê hồng 300.000 đồng một lần khui.

Tổng cộng 05 dây hụi bà **N** hốt được 520.500.000 đồng. Do bà **N** có đến gặp và có báo phải làm giấy tờ nhà nên bà **D** giúp đỡ cho hốt tất cả các phần hụi mà bà **N** tham gia. Sau đó, bà **D** có làm biên bản bàn giao tiền hụi ngày 14/7/2019 bà **D** đã giao đủ số tiền 520.500.000 đồng cho bà **N**, có xác nhận làm chứng của ông **Lưu S**.

Sau khi đã hốt hụi đến kỳ đóng hụi bà **N** đã không đóng hụi cho bà **D**, bà **N** có báo hiện bà đang gặp khó khăn nên nhờ bà **D** đóng giúp, sau khi bán nhà sẽ trả lại tiền hụi cho bà. Nhưng qua nhiều tháng bà **N** vẫn không thực hiện việc đóng hụi chết. Hiện nay bà **N** đã cố tình bỏ trốn và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Nay bà **D** yêu cầu bà **N** phải có trách nhiệm hoàn trả bà **D** toàn bộ số tiền của các dây hụi đã hốt là 520.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

*Bị đơn bà **Trần Thị Ngọc N** vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến.*

**Ông Vương Thiên N1 là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công H trình bày:** Vào ngày 25/10/2019 ông **H** có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà gắn liền với thửa đất số 165, thửa số 144 và thửa số 280 của bà **Trần Thị Ngọc N**, tọa lạc tại số E đường T, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tổng giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, không có biên nhận, nhưng thể hiện công chứng là 1.000.000.000 đồng. Do toàn bộ nhà đất bà **N** đang thế chấp tại Ngân hàng B- Chi nhánh A nên bà **N** yêu cầu đi cùng đến Ngân hàng làm thủ tục giải chấp. Sáng ngày 25/10/2019 thì bà **N** và ông **H** đi đến Ngân hàng, ông **H** là người trực tiếp trả số tiền 2.221.280.000 đồng cho Ngân hàng, rồi đến Phòng C lập thủ tục chuyển nhượng nhà ở. Sau đó, đến Văn phòng Đ - Chi nhánh L1 nộp hồ sơ sang tên và được cấp giấy hẹn nhận sổ đỏ vào ngày 18/11/2019. Tuy nhiên, vào ngày 18/11/2019 ông **H** đến nhận sổ đỏ thì được thông báo chỉ được sang tên quyền sử dụng đất gắn liền với thửa đất số 165 và thửa số 144, còn thửa 280 (diện tích 59m<sup>2</sup>) thì vận động ông **H** rút lại chờ Tòa án giải quyết, trong khi ông **H** cũng sang tên quyền sử dụng đất xong nhưng có Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên bị dừng lại. Phần đất 59m<sup>2</sup> hiện ông **H** vẫn đang quản lý, sử dụng, xây bó nền, có nhà vệ sinh. Phần đất này hiện đang đứng tên bà **N**, nhà của ông **H**, đang nằm trong thửa đất 165 và 144.

Nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** và bà **N** trên cơ sở pháp luật và hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Việc nợ hụi giữa bà **D** và bà **N** là mối quan hệ khác, không liên quan và chỉ có bà **N** thế chấp cho Ngân hàng chứ không có tổ chức hay cá nhân nào tranh chấp xảy ra tại thời điểm chuyển nhượng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H theo quy định pháp luật. Nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 đối với thửa số 280, tờ bản đồ số 15, diện tích 59m<sup>2</sup>, đã được chuyển nhượng hợp pháp, đã được công chứng tại Phòng C và được nhận giấy hẹn tại Bộ phận một cửa thành phố L. Đồng thời, yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Yêu cầu bổ sung: Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng và giá tại thời điểm hiện tại theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Đồng thời, dành cho ông H quyền ưu tiên thanh toán trước đối với số tiền đầu giá tài sản thửa đất số 280 mà ông H đã nhận chuyển nhượng của bà N.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã tuyên xử:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 4 Điều 133, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 và Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 13, Điều 16, Điều 17 của Nghị định số 19/2019/NĐ-CP của Chính phủ về họ, họ, họ, họ, họ, họ;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Kim D: Buộc bà Trần Thị Ngọc N phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Kim D số tiền 520.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công H:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa bà Trần Thị Ngọc N với ông Phạm Công H. Ông Phạm Công H được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biên độ hoặc đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01288 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/01/2014 cho bà Trần Thị Ngọc N, diện tích 59m<sup>2</sup>, thửa đất số 280, tờ bản đồ số 15, tại các điểm 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2022 do Công ty TNHH Đ1 lập.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

- Hủy Quyết định buộc thực biện pháp bảo đảm số: 08/2019/QĐ-BPBD, ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Ngân hàng N3 – Chi nhánh L1 có trách nhiệm chi trả số tiền 900.000 đồng cho bà Lê Kim D theo Sổ tiết kiệm số AB 00004857326 ngày 11/4/2019.

### 3. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Trần Thị Ngọc N phải hoàn trả cho bà Lê Kim D số tiền 11.500.000 đồng.

- Buộc bà Trần Thị Ngọc N phải hoàn trả cho ông Phạm Công H số tiền 3.131.440 đồng.

### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Kim D được nhận lại 12.410.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005781, ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Phạm Công H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000901, ngày 16/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Trần Thị Ngọc N phải chịu 24.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/8/2023, bà Lê Kim D có đơn kháng cáo với nội dung: Xem xét lại toàn bộ bản án xét xử ngày 22/8/2023 về việc “*tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng góp hụi*” của Tòa án án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

### **Tình tiết mới phát sinh ở giai đoạn xét xử phúc thẩm:**

Theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Lê Lâm T, việc định giá và thẩm định lại giá tài sản được thực hiện, theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/4/2024 của Công ty cổ phần T2 thì:

Tài sản được định giá có giá trị như sau:

#### 1. Giá trị quyền sử dụng đất:



Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường Đ, thành phố L diện tích 100m<sup>2</sup> có giá 36.448.000đ/m<sup>2</sup> thành tiền 3.644.800.000đ.

Thửa đất số 144 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường Đ, thành phố L diện tích 37m<sup>2</sup> có giá 13.466.000đ/m<sup>2</sup> thành tiền 498.242.000đ.

Phần đất thuộc các điểm 55,56,57,58,59,60,61- thửa đất 280, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường Đ, thành phố L, diện tích 59m<sup>2</sup> có giá 12.680.000đ/m<sup>2</sup> thành tiền 748.120.000đ.

## 2. Giá trị công trình xây dựng trên đất:

2.1. Công trình xây dựng là căn nhà 01 trệt, 01 lầu(khung BTCT) thuộc các điểm 51,45,28,23,21,24,48 có giá là 2.603.213.460đ.

2.2. Công trình xây dựng là bó nền thuộc các điểm 47,21,23,9,16,15,26,39 có giá là 10.548.500đ.

2.3. Công trình xây dựng là mái che (khung sắt, mái tole) thuộc các điểm 47,21.16.15, 26, 39 có giá là 25.652.660đ.

2.4. Công trình xây dựng là nhà vệ sinh thuộc các điểm 26,39,37,15 có giá là 3.158.900đ. Tổng giá tài sản bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất có giá là 7.533.735.520đ.

## Diễn biến tại phiên tòa hôm nay:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Lâm T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, T1 vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N với ông H đối với phần đất có diện tích 59m<sup>2</sup> tại thửa 280 tờ bản đồ số 15, GCNQSDĐ số CH01288 ngày 03/01/2014 bà Trần Thị Ngọc N đứng tên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vương Thiên N1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## Phản tranh luận tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, bà Lê Lâm T phát biểu quan điểm: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua phân xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa hôm nay, xét thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 do chính mình ban hành là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ khi ban hành quyết định này các đương sự trong vụ án cũng không ai khiếu nại đối với quyết định này.

Việc cấp sơ thẩm lập luận rằng cần phải hủy quyết định này thì mới có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H với bà N là không có căn cứ

pháp luật. Vì khi Tòa án ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông **H** đã tự nguyện rút lại hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất 280 tờ bản đồ số 15 có diện tích 59m<sup>2</sup>, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả **thành phố L** đã trả lại hồ sơ cho ông **H**.

Theo quy định tại khoản 3 điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó đến thời điểm này thì hợp đồng giữa hai bên chỉ dừng lại tại thời điểm công chứng, chứng thực do đó QSDĐ này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà **N**.

Ngoài ra giá trị của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với tất cả 03 thửa đất được ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000đ, ông **H** cho rằng là 3.000.000.000đ chứng cứ do ông **Hoàng cung c** là bản phô tô giấy nộp tiền mặt tại **Ngân hàng B** ngày 25/10/2019 ghi người hưởng là **Trần Thị Ngọc N**, người nộp tiền là **Phạm Công H** số tiền là 2.221.280.000đ hoàn toàn không có nội dung để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ngoài ra nếu theo giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 3.000.000.000đ và có căn cứ để chấp nhận và ông **H** đã thanh toán được 2.221.280.000đ thì số tiền còn lại 778.720.000đ ông **H** đã thanh toán cho bà **N** hay chưa?. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/04/2024 của **Công ty cổ phần T2** thì tổng giá trị của 03 thửa đất gắn liền với căn nhà một trệt, một lầu có kết cấu bằng bê tông cốt thép có giá trị lên đến 7.533.735.520đ, cao hơn rất nhiều so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, hay là 3.000.000.000đ như lời ông **H** trình bày, rõ ràng là ông **H** không bị thiệt gì bởi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà **N** với ông **H** ở thửa đất 280 là không có căn cứ gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **D**. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm cần xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **D** sửa một phần bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư **Phạm Hồng N2** phát biểu quan điểm:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua phân xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa hôm nay, xét thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ bà **D** yêu cầu áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng biện pháp cầm chuyển dịch tài sản là trái với yêu cầu của đương sự và việc này đã gây thiệt hại đến quyền lợi của ông **H**.

Việc ông **H** nhận chuyển nhượng đất từ bà **N** là hoàn toàn ngay tình và hiện nay hợp đồng cũng đã được thực hiện trên thực tế, tiền ông **H** đã thanh toán đủ cho bà **N** và bà **N** cũng đã giao tài sản là QSDĐ của mình cho ông **H** sử dụng.

Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất này cũng không đúng quy định bởi theo công văn hướng dẫn nghiệp vụ số 89/TANDTC –PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao tại mục 8 phần IV đã có quy định nếu trong trường hợp nhà đất của bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác thì Tòa án không được quyền áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất này.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:**

**Về việc tuân theo pháp luật tố tụng**

**Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán**

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại Điều 48, 285, 286 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa**

Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các 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 Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

**Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng**

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

**Về việc giải quyết vụ án dân sự:**

Về nội dung: Bà **Lê Kim D** khởi kiện yêu cầu bà **Trần Thị Ngọc N** trả số tiền của các dây hụi đã hốt là 520.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Công H** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 đối với thửa số 280, tờ bản đồ số 15, diện tích 59m<sup>2</sup>, có công chứng tại **Phòng C** và yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

*Xét thấy:*



- Đối với bà **D** yêu cầu bà **N** trả tiền hụi: Bà **D** làm chủ 05 dây hụi tuần 300.000đ, bà **N** tham gia 50 phần, hốt một lần với tổng số tiền là 520.500.000 đồng, khi giao hụi có làm biên bản giao tiền hụi ngày 14/7/2019, có người làm chứng là ông **Luu S**, người cùng chơi hụi với bà **N**. Giao dịch của các đương sự là hợp đồng góp hụi giữa bà **D** với bà **N** được xác lập trên cơ sở tự nguyện, mặc dù các bên không xác lập hợp đồng nhưng khi giao tiền hốt hụi bà **D** có lập biên bản giao tiền hụi ngày 14/7/2019 và có chữ ký, chữ viết tên và điểm chỉ của bà **N**, có người làm chứng ký tên. Người làm chứng ông **Luu S** khai: thấy, biết việc hốt hụi, nhận tiền hụi của bà **N**, nên có cơ sở xác định bà **N** còn nợ hụi bà **D** 520.500.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà **N** trả cho bà **D** tiền nợ hụi 520.500.000 đồng là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Công H** với bị đơn bà **N**: Ngày 25/10/2019 ông **Phạm Công H** và bà **Trần Thị Ngọc N** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm 03 thửa đất (165, 144 và 280), trong 03 thửa đất có một căn nhà gắn liền với thửa đất số 165, thửa số 144; còn thửa số 280, không có nhà, chỉ có nhà vệ sinh, xây bó nền; giá chuyển nhượng theo ông **H** khai là 3.000.000.000 đồng, không có biên nhận, nhưng thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Do toàn bộ nhà đất bà **N** đang thế chấp tại **Ngân hàng B - Chi nhánh A** nên theo yêu cầu của bà **N**, ngày 25/10/2019 ông **H** đã đến Ngân hàng trả số tiền 2.221.280.000 đồng có giấy nộp tiền do ông **Hoàng cung c**, tuy nhiên hiện nay bà **N** không có mặt để đối chất làm rõ số tiền này là tiền gì, ngoài lời khai của ông **H** ra thì không có giấy tờ chứng minh đây là số tiền chuyển nhượng nhà đất giữa bà **N** và ông **H**.

Theo chứng thư thẩm định giá số 006-2024/CT.VVAC ngày 01/4/2024 của **Công ty cổ phần T2** thì 03 thửa đất số 165, 144, 280, gắn liền căn nhà 1 trệt, 1 lầu và công trình xây dựng trên đất có giá tổng cộng là 7.533.735.520 đồng so với giá mà ông **H** khai nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà **N** số tiền 3.000.000.000 đồng thì kết quả định giá cao hơn rất nhiều.

Đến ngày 18/11/2019, thửa 165 và thửa 144, gắn liền với 01 căn nhà, 02 thửa đất này đã thực hiện xong, ngày 03/02/2020 ông **Phạm Công H** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03076, diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị, trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 68,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn 143,3m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03075, diện tích 37m<sup>2</sup> đất ở đô thị nên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019 giữa bà **N** với ông **H** đã phát sinh hiệu lực đối với phần đất thuộc thửa số 165, 144.

Riêng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 15, diện tích 59m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm chưa được sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị ngăn chặn bởi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, khi Tòa án Long Xuyên áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà **N**, ông **H** không có khiếu nại đối với quyết định này và hiện nay thửa đất này cũng chưa được đăng ký sang tên vào sổ địa chính

mà chỉ dừng lại ở công chứng, do đó một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019 giữa bà **N** với ông **H** đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 15, diện tích 59m<sup>2</sup> chưa phát sinh hiệu lực theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên bị vô hiệu.

Nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phạm Công H**, công nhận toàn bộ hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019 giữa ông **H** với bà **N** là chưa đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **D**.

Bà **Lê Kim D** kháng cáo yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, nhận thấy: Ông **H** đã nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của **UBND thành phố L** để thực hiện việc chuyển quyền, sang tên, bộ phận một cửa đã hẹn ngày 18/11/2019 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông **H** đã rút lại hồ sơ sang tên chuyển quyền đối với phần đất thửa 280, tờ bản đồ số 15, diện tích 59m<sup>2</sup> và hiện phần đất này đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Hơn nữa, khi Tòa án Long Xuyên áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà **N**, ông **H** cũng không có khiếu nại đối với quyết định này nhưng cấp sơ thẩm tuyên hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên là không đúng quy định. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà **D**, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu quá trình giải quyết vụ án bà **N** vắng mặt, ông **H** không có yêu cầu, nếu có tranh chấp giữa bà **N** với ông **H** thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, bà **Lê Kim D** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **Bởi các lẽ trên,**

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Kim D**; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

**T1** vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa bà **Trần Thị Ngọc N** với ông **Phạm Công H** đối với diện tích 59m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 15, tại các điểm 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2022 do **Công ty TNHH Đ1** lập.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên để đảm bảo thi hành án.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn bà **Lê Kim D** nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng đương sự bà **Trần Thị Ngọc N** vắng mặt, do đó việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp:

Giữa Bà **Lê Kim D** và bà **Trần Thị Ngọc N** có tham gia chơi hội cùng với nhau bà **D** là chủ hội, bà **N** là hội viên khi bà **N** hốt hội đã không châu hội chết cho bà và còn nợ lại bà **D** với số tiền là 520.500.000đ. Do đó việc cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và phần quyết định của cấp sơ thẩm buộc bà **N** phải trả cho bà **D** số tiền 520.500.000đ là hoàn toàn có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp mà cụ thể là đối với phần diện tích đất 59m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số CH01238 ngày 03/01/2014 do bà **Trần Thị Ngọc N** đứng tên.

Quyết định này đã được thi hành trên thực tế đã gửi đến **Văn phòng Đ chi nhánh L1**, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả **thành phố L**.

Trước đó, vào ngày 25/10/2019 ông **Phạm Công H** và bà **Trần Thị Ngọc N** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm 03 thửa đất (165, 144 và 280), trong 03 thửa đất có một căn nhà gắn liền với thửa đất số 165, thửa số 144; còn thửa số 280, không có nhà, có nhà vệ sinh, xây bó nền do bà **N** xây dựng; giá chuyển nhượng theo ông **H** khai là 3.000.000.000 đồng, không có biên nhận, nhưng thể hiện công chứng là 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 18/11/2019, thửa 165 và thửa 144, gắn liền với 01 căn nhà, 02 thửa đất này đã thực hiện xong, ông **H** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

GCNQSDĐ số CS03076 ngày 03/02/2020 đối với phần đất thửa 148 có diện tích 100m<sup>2</sup>,

GCNQSDĐ số CS03075 ngày 03/02/2020 đối với phần đất thửa 144 có diện tích 37m<sup>2</sup>,

Ông Hoàng đều đã đứng tên đối với 02 phần đất này. Riêng đối với phần đất có diện tích 59m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 280 giấy số CH01288 ngày 03/01/2014 do bà **N** đứng tên thì vào ngày 15/11/2019 Văn phòng Đ chi nhánh L1 đã xác nhận “xóa nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019, lý do bên nhận chuyển nhượng xin rút lại hồ sơ ngày 14/11/2019”.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Kim D**, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp sơ thẩm tuyên “Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên” nhưng không đưa ra được căn cứ nào để hủy việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được quy định tại khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khi ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì các đương sự trong vụ án cũng không ai khiếu nại đối với Quyết định này.

Lẽ ra khi Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và nếu ông **H** cho rằng việc áp dụng biện pháp đó đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì ông có quyền khiếu nại và cấp sơ thẩm sẽ xem xét giải quyết và nếu trong trường hợp yêu cầu của ông được chấp nhận thì việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với bà **N** sẽ được thực hiện theo trình tự, thủ tục do luật định.

Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa bà **Trần Thị Ngọc N** với ông **Phạm Công H**, từ đó dùng làm căn cứ để hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019 do chính mình ban hành là không có căn cứ bởi lẽ ông **H** đã có đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng và Văn phòng Đ chi nhánh L1 đã xóa nội dung chuyển nhượng ở phần trang tư GCNQSDĐ cấp cho bà **N**.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xem là có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà **N** theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra giá trị của toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản là căn nhà gắn liền với QSDĐ theo hợp đồng được công chứng, chứng thực chỉ là 1.000.000.000 đồng. Hiện nay ông **H** đã được sang tên và quản lý sử dụng đối với 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu kiên cố bằng bê tông cốt thép có diện tích xây dựng 68m<sup>2</sup> và nhà 02 tầng cùng với 02 QSDĐ có tổng diện tích 137m<sup>2</sup> tổng giá trị tài sản được định giá sẽ là 6.785.615.520đ (sau khi đã trừ đi phần diện tích 59m<sup>2</sup> đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời) sẽ là cao hơn gấp nhiều lần giá trị chuyển nhượng giữa ông **H** với bà **N** theo hợp đồng được công chứng là 1.000.000.000đ và theo lời ông **Hoàng g** chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000đ thì cũng hơn gấp đôi giá chuyển nhượng



thực tế. Do đó quyền và lợi ích hợp pháp của ông **H** hoàn toàn không bị ảnh hưởng bởi quyết định áp biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án

Ngoài ra việc ông **H** cho rằng giá chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 3.000.000.000đ chứ không phải 1.000.000.000đ ông **H** đã cùng với bà **N** đến Ngân hàng và trả số tiền 2.221.280.000 đồng thay cho bà **N** để giải chấp tài sản, vì bà đã dùng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của mình thế chấp để vay vốn Ngân hàng và có giấy nộp tiền do ông **Hoàng cung c**. Tuy nhiên với chứng cứ như vậy cũng không đủ căn cứ để xác định giá trị thực của hợp đồng là 3.000.000.000đ, vì hiện nay bà **N** đã không có mặt để đối chất làm rõ nội dung này, bởi lẽ không ai có thể xác định được có phải xác thực việc ông **H** có phải nộp tiền thay cho bà **N** hay không. Ngoài ra giữa ông với bà **N** ngoài giao dịch về nhà đất này có còn giao dịch nào khác nữa hay không?.

Trong trường hợp giá trị của hợp đồng là 3.000.000.000đ và ông đã thanh toán cho bà **N** bằng cách trả nợ thay cho bà tại Ngân hàng 2.221.280.000đ thì số tiền còn lại là 778.779.000đ còn lại ông đã thanh toán cho bà **N** hay chưa? Căn cứ để chứng minh về việc thanh toán này?.

Về quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **H** cho rằng công văn số 89/TANDTC –PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao tại mục 8 phần IV đã có quy định nếu trong trường hợp nhà đất của bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác thì Tòa án không được quyền áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất này.

Xét thấy rằng lập luận này là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ phần đất gắn liền với căn nhà của bà **N** là ở thửa đất 144 và 165, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với 02 thửa đất này, và ông **H** đã được cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất này như nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất ở thửa 280 tờ bản đồ số 15 có diện tích 59m<sup>2</sup> và đây là loại đất cây lâu năm và bà **N** chỉ bó nền xây dựng nhà vệ sinh, ông **H** đã tự ý nâng cấp tu bổ thêm một số hạng mục nhỏ mặc dù Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy rằng việc cấp sơ thẩm tuyên xử: Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên cũng như công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa bà **Trần Thị Ngọc N** với ông **Phạm Công H** là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **D**, do đó cần phải sửa án sơ thẩm

Đối với yêu cầu của ông **H** nếu trong trường hợp cấp phúc thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** với bà **N** đối với phần đất ở thửa 280, tờ bản đồ số 15 có diện tích 59m<sup>2</sup>, thì yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu này sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.



Những nội dung khác của án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Do sửa án sơ thẩm nên tiền án phí dân sự sơ thẩm cũng sẽ được tính lại theo quy định.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà **D** được chấp nhận, nên bà không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Kim D**.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 7 điều 114, Điều 121, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lê Kim D**: Buộc bà **Trần Thị Ngọc N** phải có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Kim D** số tiền 520.500.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Bà **Lê Kim D** được nhận lại số tiền 900.000đồng đã thực hiện biện pháp bảo đảm số: 08/2019/QĐ-BPBD, ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tại **Ngân hàng N3 – Chi nhánh L1** theo Sổ tiết kiệm số AB 00004857326 ngày 11/4/2019.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phạm Công H**: Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2019 giữa bà **Trần Thị Ngọc N** với ông **Phạm Công H** đối với diện tích 59m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 15, tại các điểm 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2022 do **Công ty TNHH D1** lập.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2022 do Công ty TNHH Đ1 lập là một phần không thể tách rời của bản án.

2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Trần Thị Ngọc N phải hoàn trả cho bà Lê Kim D số tiền 11.500.000 đồng.

- Buộc bà Trần Thị Ngọc N phải hoàn trả cho ông Phạm Công H số tiền 3.131.440 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Kim D được nhận lại 12.410.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005781, ngày 31/10/20019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Phạm Công H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000901, ngày 16/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên).

- Bà Trần Thị Ngọc N phải chịu 24.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Kim D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên hoàn lại cho bà D 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002178 ngày 05/9/2023.

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. HCM;

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

- VKSND tỉnh AG;
- TAND TP. Long Xuyên;
- THA TP. Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự “ Đề thi hành ”
- Lưu: HS.

**Lê Thanh Hoàng**

**CÁC THẨM PHÁN - THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

