

Bản án số: 183/2017/ DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2017

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, giao dịch cổ đất
về hợp đồng dân sự về vay tài sản”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên
Ông Huỳnh Tài Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch cổ đất về hợp đồng dân sự về vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2017/QĐ-PT ngày 6 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Anh Tô Đức T, sinh năm 1972 (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Đồng bị đơn: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1959 (Có mặt)

Bà Dương Thị C, sinh năm 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Dương Thị C: Luật sư Trần Quang A, Văn phòng luật sư Trần Quang A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

- 1/ Bà NLQ1, sinh năm 1946 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 2/ Ông NLQ2, sinh năm 1943 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 3/ Anh NLQ3, sinh năm 1994 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 4/ Chị NLQ4, sinh năm 1997 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 5/ Chị NLQ5, sinh năm 1985 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 6/ Anh NLQ6, sinh năm 1997 (Có mặt)
- 7/ Chị NLQ7, sinh năm 1989 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 8/ Anh NLQ8, sinh năm 1991 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- 9/ Chị NLQ9, sinh năm 1998 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị NLQ5, chị NLQ7, anh NLQ8: Bà Dương Thị C, sinh năm 1959. Theo các văn bản ủy quyền lập ngày 16/6/2015

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang

10/ NLQ10.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Thứ 3, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* ông Huỳnh Văn Đ và bà Dương Thị C là đồng bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Tô Đức T và chị Nguyễn Thị G trình bày: Vào năm 1995, vợ chồng anh, chị có sang nhượng đất nông nghiệp của vợ chồng ông Đ, bà C tổng cộng 10 công với giá là 15 chỉ vàng 24k. NLQ8 đó, diện tích thửa đất 43, tờ bản đồ 16-2 là 05 công, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD) đất do bà Dương Thị C đứng tên và thửa đất số 44, tờ bản đồ 16-2 diện tích là 05 công, đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất (05 công đất này do vợ chồng ông Đ sang lại của vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1). Khi chuyển nhượng thì không có đo đạc cụ thể, có làm giấy tay với nhau nhưng sau này anh, chị đã làm thất lạc, lúc làm giấy tay có ông Tình và ông Nghín chứng kiến và ký xác nhận. Vợ chồng anh, chị sử dụng đất đến năm 2002 thì được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 44 diện tích là 10.257m² (Trong đó có cả phần 05 công đất của vợ chồng ông NLQ2 và bà NLQ1), do anh Tô Đức T đứng tên. Đến tháng 11/2014, vợ chồng anh, chị tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất thửa 43, nhưng lúc đó giấy chứng nhận QSD đất vợ chồng ông Đ đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện A cho nên vợ chồng ông Đ và bà C có mượn của vợ chồng anh, chị số tiền là 92.000.000đ để trả cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra, tách QSD đất cho anh, chị (việc mượn tiền bà C có làm biên nhận ngày 18/12/2014).

Sau khi nhận lại Giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng ông Đ tiếp tục làm thủ tục sang tên cho anh, chị và hồ sơ đã được làm hoàn tất nộp tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện chờ nhận kết quả. Đến ngày 16/01/2015 ông Đ, bà C lại thay đổi ý kiến yêu cầu vợ chồng anh, chị cho số tiền đã mượn 80.000.000đ mới đồng ý tách QSD đất, từ đó xảy ra tranh chấp.

Nay anh, chị yêu cầu yêu cầu Tòa giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng ông Đ, bà C, tách QSD đất diện tích 6.662m² (theo đo đạc thực tế 5.927m²) tại thửa số 43, bản đồ 16-2 theo giấy chứng nhận QSD đất số W 016364, ngày 19/3/2003 do bà Dương Thị C đứng tên và yêu cầu công nhận QSD đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 16-2 diện tích 05 công tằm 3m (theo đo đạc thực tế 6.049m²) theo giấy chứng nhận QSD đất số U 860129, ngày 24/5/2002 do anh Tô Đức T đứng tên tọa lạc tại ấp B (nay là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà C trả cho anh, chị số tiền mượn là 92.000.000đ và lãi suất chậm trả đối với số tiền trên, từ ngày 18/12/2014 cho đến khi ông Đ, bà C trả hết số tiền này.

Ông Huỳnh Văn Đ và bà Dương Thị C trình bày: Vào năm 1995 vợ chồng ông bà có cổ cho vợ chồng anh T, chị G diện tích đất ruộng là 10 công tằm 3 mét với giá là 15 chỉ vàng 24k (Trong đó thửa 43 là 6.662m² có giấy chứng nhận QSD đất, còn thửa 44 khoảng 05 công vợ chồng ông, bà sang nhượng lại của ông NLQ2 chưa có giấy chứng nhận QSD đất) việc cầm cố QSD đất hai bên không có làm tờ gì, cũng không có ai chứng kiến, không có đo đạc diện tích cụ thể. Đến năm 2002 anh T làm thủ tục đăng ký QSD đất tại thửa 44 diện tích 05 công đất nhưng vợ chồng ông, bà không hay biết. Đến năm 2014 vợ chồng anh T yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục tách QSD đất tại thửa 43 diện tích là 6.662m² và có hứa cho thêm vợ chồng ông, bà số tiền 80.000.000đ nên vợ chồng ông đồng ý, việc thỏa thuận này không có làm giấy tờ gì.

Sau đó, vợ chồng ông, bà có mượn của vợ chồng anh T số tiền là 92.000.000đ trả nợ cho Ngân hàng xong và vợ chồng ông làm tục thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng anh T, chị G đã hoàn tất chỉ chờ kết quả, nhưng do vợ chồng anh T, chị G không thực hiện lời hứa cho vợ chồng ông, bà số tiền 80.000.000đ, từ đó vợ chồng ông mới không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ giao dịch cầm cố QSD đất năm 1995 giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng anh T, chị G. Yêu cầu hủy bỏ một phần giấy chứng nhận QSD số U860129 ngày 24/5/2002 tại thửa 44 phần đất đang tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 6.049m². Buộc vợ chồng anh T trả lại cho vợ chồng ông, bà 10 công đất ruộng (theo đo đạc thực tế thửa 43 diện tích

5.927m² và thửa 44 diện tích 6.049m²), tọa lạc tại ấp 5 Biển A, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông bà trả lại cho vợ chồng anh T, chị G số vàng cổ đất là 15 chỉ vàng 24k và số tiền mượn là 92.000.000đ và lãi suất chậm trả theo yêu cầu của anh T, chị G. Đồng thời, yêu cầu anh T, chị G trả lại cho ông bà bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất do bà Dương Thị C đứng tên. Ngoài ra, nếu Tòa án giải quyết giao trả lại đất cho ông bà thì ông bà yêu cầu anh T và chị G phải hoàn trả số tiền anh T chị G đã nhận bồi thường trước đây nhà nước đã thu hồi đất đối với phần đất mà ông bà đã nhận sang nhượng của ông NLQ2, bà NLQ1. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Ông NLQ2 và bà NLQ1 trình bày: Vào năm 1995, vợ chồng ông, bà có sang nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà C diện tích khoảng 05 công đất ruộng tầm 3m với giá là 05 chỉ vàng 24k, việc sang nhượng không có làm giấy tờ gì.

Khoảng 02 tháng sau thì vợ chồng ông Đ, bà C sang nhượng 05 công đất này lại cho vợ chồng anh T, chị G và đồng thời sang nhượng thêm 05 công đất tầm 3m của vợ chồng ông Đ, bà C. Tổng cộng sang nhượng cho vợ chồng anh T, chị G là 10 công đất nhưng lúc đó ông bà không biết giá là bao nhiêu. Khi vợ chồng anh T, chị G làm thủ tục đăng ký QSD đất phần 05 công đất của ông, bà sang nhượng thì ông, bà có ký các thủ tục cho anh T, chị G.

Nay vợ chồng ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì đối với diện tích đất mà vợ chồng ông sang nhượng trước đây và cũng không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Anh NLQ3, chị NLQ4 (là con của anh T và chị G) trình bày: Anh, chị đều thống nhất với ý kiến và yêu cầu của anh T, chị G và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Chị NLQ5, anh NLQ6, chị NLQ7, anh NLQ8, chị NLQ9 (là các con ông Đ và bà C) trình bày: Đều thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông Đ và bà C và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

NLQ 10 trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tô Đức T tại thửa số 44, tờ bản đồ 16-2, diện tích 10.257 m² theo hình thức xin công nhận QSD đất là chưa đúng trình tự thủ tục và chưa đúng đối tượng, lúc bây giờ chưa có chủ trương đối với trường hợp nhận chuyển nhượng xin đăng ký cấp QSD đất và đề nghị xem xét hủy bỏ phần giấy chứng nhận này. Trường hợp, Tòa án giải quyết công QSD phần đất này cho ông Tô Đức T thì NLQ10 sẽ đăng ký lại cho ông T theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2017/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 107, 305, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 119 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

1 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản đối vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C.

2 - Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu đối với anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.927m² tại thửa số 43, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp 5 Biển A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C.

Buộc vợ chồng ông ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C và cùng các con là chị NLQ5, chị NLQ7, anh NLQ8, NLQ6, NLQ9 làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất diện tích 5.927m² nêu trên cho anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G. Theo Giấy chứng nhận QSD đất số W 016364 do NLQ10 cấp ngày 19/3/2003 cho hộ ông bà Dương Thị C.

Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện A cụ thể như sau:

- + Cạnh 1-2 = 11,9 m giáp đất ông Tô Đức T
- + Cạnh 2-3 = 197 m giáp đất ông Tô Đức T
- + Cạnh 3-6 = 50 m giáp đất ông Tô Đức T.
- + Cạnh 6-1 = 195 m giáp bờ ven 6 Mù.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 6.049m² tại thửa số 44, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G theo giấy chứng nhận QSD đất số U 860129 do NLQ10 cấp ngày 24/5/2002 ghi tên Tô Đức T.

Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện A cụ thể như sau:

- + Cạnh 3-4 = 107 m giáp đất ông Tô Đức T
- + Cạnh 4-5 = 69 m giáp kênh Xẻo bà Lý
- + Cạnh 5-6 = 99 m giáp bờ ven 6 Mù

+ Cạnh 6-3 = 50 m giáp đất ông Tô Đức T.

- Kiến nghị NLQ10 điều chỉnh lại diện tích thửa đất số 44, tờ bản đồ 16-2, theo giấy chứng nhận QSD đất số U 860129 do NLQ10 cấp ngày 24/5/2002 ghi tên Tô Đức T cho phù hợp với diện tích thực tế.

- Buộc vợ chồng anh Tô Đức T và chị Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C, chị NLQ5, chị NLQ7, anh NLQ8, NLQ6 và chị NLQ9 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số W 016364 do NLQ10 cấp ngày 19/3/2003 cho hộ ông bà Dương Thị C sau khi làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho anh T và chị G xong.

- Buộc ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G số tiền là 112.332.000đ (Một trăm mười hai triệu, ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả, chi phí đo đạc và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngày 10/7/2017 ông Huỳnh Văn Đ và bà Dương Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết những vấn đề sau đây:

Hủy giấy chứng nhận QSD 05 công đất của UBND huyện A cấp cho ông T, bà G vào năm 2002, hủy Hợp đồng cổ đất vào năm 1995 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2015 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, bà G, buộc vợ chồng ông T trả lại cho ông, bà 10 công đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Gia đình ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T số vàng cổ đất là 15 chỉ vàng 24K và số tiền nợ vay là 92.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và Luật sư A tranh luận cho rằng NLQ8 đơn khởi kiện của ông T trình bày thời điểm chuyển nhượng đất của bà C vào năm 1995, nhưng khi ông làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông NLQ2 sang qua cho ông thì ghi năm 1992, như vậy ông T đã có sự gian dối. Đối với tờ mượn tiền ngày 18/12/2014 bút tích của ông T ghi có ghi thêm, nên không thể hiện đúng sự thật, Việc ông T hứa cho bà C số tiền 80.000.000 đồng để bà C làm thủ tục chuyển nhượng, lời hứa này là có thật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng bà C, ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng bà C, ông Đ và qua lời khai của các bên thể hiện việc hai bên có giao dịch đối với 10 công đất ruộng tầm 3 mét tọa lạc tại ấp A(Nay là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang gồm hai thửa đất: Thửa đất của ông NLQ2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà C nhưng ông NLQ2 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 43, bản đồ 16-2 có diện tích 6.662m² theo giấy chứng nhận QSD đất số W 016364, ngày 19/3/2003 do bà Dương Thị C đứng tên. Bên vợ chồng ông T, bà G cho rằng hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bên vợ chồng bà C, ông Đ cho rằng cầm cố đất, cả hai bên đều không đưa ra được chứng cứ tại thời điểm giao dịch năm 1995, nhưng bên nguyên đơn có cung cấp người làm chứng biết sự việc chuyển nhượng.

[3] Xét phần đất của vợ chồng bà C, ông Đ có diện tích 6.662m² (theo đo đạc thực tế 5.927m²) tại thửa số 43, bản đồ 16-2 theo giấy chứng nhận QSD đất số W 016364, ngày 19/3/2003 do bà Dương Thị C đứng tên. Căn cứ theo tờ mượn tiền ngày 18/12/2014 được phía bà C thừa nhận có ký tên thể hiện nội dung bà C mượn tiền của ông T 92.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, rút bằng khoán ra để để chuyển nhượng thửa đất số 43, diện tích đất 6.662m² cho ông T, sau khi chuyển nhượng xong, bà vay tiền để trả lại cho ông Đức T (Bút lục 10), như vậy lời khai nại của bà C cũng như quan điểm tranh luận của Luật sư A cho rằng ông T hứa cho bà số tiền 80.000.000 đồng để bà làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T là không có cơ sở chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía bà C cũng thừa nhận vợ chồng bà có ký vào tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và giao cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang với diện tích 6.687m², hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực vào ngày 15/01/2015 và ông T đã làm

thủ tục đóng thuế xong, phía bà C nại ra việc vợ chồng bà không có ra xã chứng thực nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét. Như vậy, việc các bên chuyển nhượng 05 công đất tầm 3m có diện tích 6.662m^2 (theo đo đạc thực tế 5.927m^2) tại thửa số 43, bản đồ 16-2 theo giấy chứng nhận QSD đất số W 016364, ngày 19/3/2003 do bà Dương Thị C đứng tên là có thật, bà C cho rằng hai bên cầm cố đất là không có căn cứ, việc các bên chuyển nhượng phần đất này từ năm 1995, vợ chồng bà C, ông Đ đã giao đất cho vợ chồng ông T canh tác từ đó đến nay và đã làm thủ tục chuyển nhượng vào năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.927m^2 tại thửa số 43, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C và buộc vợ chồng bà C, ông Đ và các con tiếp tục làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà G là có căn cứ pháp lý, phù hợp điểm b, tiểu mục b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật NLQ8 việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, nên không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng bà C, ông Đ đối với phần diện tích đất này.

[4] Về phần số tiền nợ mượn 92.000.000 đồng phía vợ chồng bà C, ông Đ thừa nhận và đồng ý trả nợ vay mượn gốc và tiền lãi suất theo quy định của Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc vợ chồng bà C, ông Đ có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G số tiền là 112.332.000đ, gồm tiền vay gốc 92.000.000 đồng và tiền lãi 20.332.000 đồng theo mức lãi 0,75%/ tháng, các bên đều không kháng cáo, xem như đã chấp nhận.

[5] Xét phần đất ông NLQ2 chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà C, ông Đ, nhưng phía anh T không có giao dịch với ông NLQ2 mà tự làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất của ông NLQ2 có tên trên sơ đồ địa chính sang qua cho anh, Ủy ban nhân dân huyện A đã có Công văn số 398/ UBND – NCPC ngày 10/12/2015 xác định việc cấp đất này không đúng trình tự và không đúng đối tượng, nên vợ chồng bà C, ông Đ yêu cầu Tòa án hủy bỏ phần diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp cho ông T diện tích 10.257m^2 thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 16-2 vào ngày 24/5/2002 là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với phần đất này theo bà C trình bày phía ông NLQ2 chuyển nhượng cho bà khoản 3 đến 4 công tầm 3 mét giá 05 chỉ vàng 24k, còn phần diện tích đất dư là do bà khai phá thêm. Phía ông NLQ2 có bản tự khai ngày 03/3/2016 là vợ chồng có diện tích đất khoản 05 công tầm 3 mét (Chưa đo đạc thực tế), do hoàn

cảnh khó khăn mới chuyển nhượng cho bà C với giá 05 chỉ vàng 24k không làm giấy tờ (Bút lục 151). Còn giấy tay biên bản hợp đồng khi anh T làm thủ tục chuyển nhượng từ ông NLQ2 sang cho anh T thể hiện diện tích đất chuyển nhượng chỉ 04 công tầm 3 mét giá 05 chỉ vàng 24k, theo sơ đồ địa chính thì phần diện tích đất đứng tên ông NLQ2 thửa 44 có diện tích 8.555m² (Bút lục 134), Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác minh làm rõ phần diện tích đất của ông NLQ2 chuyển nhượng, phía bà C có khai phá thêm hay không? Các bên khai diện tích đất của ông NLQ2 khác nhau, do đó, cần phải đối chất để làm rõ. Mặt khác phần diện tích đất của ông NLQ2 theo sơ đồ lớn hơn diện tích đất chuyển nhượng thì ý kiến ông NLQ2 thế nào?. Tại sao lúc các bên chuyển nhượng đất không làm giấy tờ và làm rõ giá đất chuyển nhượng năm 1995 để chứng minh giữa vợ chồng bà C với anh T giao dịch chuyển nhượng hay cầm cố đất, ngoài ra theo tập quán tại địa phương thì việc cầm cố đất thường là bao nhiêu năm cho chuộc lại?. Đối với lời khai của người làm chứng về việc có ký tên vào giấy tay mua bán đất giữa vợ chồng bà C với anh T, mà theo anh T trình bày đã thất lạc mất, trong khi bên phía bà C không thừa nhận, thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải cho đối chất giữa các bên theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự, để làm rõ sự thật khách quan của vụ án, vì những người làm chứng này theo bà C trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là không có mâu thuẫn với họ. Xét việc thu thập chứng cứ đối với phần đất của ông NLQ2 chưa đầy đủ mà tại giai đoạn xét xử phúc thẩm không thể bổ sung được, cho nên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng bà C, ông Đ, hủy một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết phần đất của ông NLQ2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà C và phía bà C, ông Đ giao dịch với anh T.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của vợ chồng bà C, ông Đ và quan điểm tranh luận của Luật sư A; hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, phía vợ chồng bà C, ông Đ không phải nộp mỗi người 300.000 đồng do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 107, 305, 474 và Điều 476, Điều 692, Điều 697, Điều 700, Điều 701, Điều

702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm b, tiểu mục b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 48 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; Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết phần đất tranh chấp theo giấy chứng nhận QSD đất số U 860129 do NLQ10 cấp ngày 24/5/2002 ghi tên Tô Đức T, diện tích đất 10.257m², tại thửa số 44, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản đổi vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu đối với anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số U 860129 do NLQ10 cấp ngày 24/5/2002 ghi tên Tô Đức T, diện tích đất 10.257m², tại thửa số 44, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

6. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số U 860129 do NLQ10 cấp ngày 24/5/2002 ghi tên Tô Đức T, diện tích đất 10.257m², tại thửa số 44, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

7. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.927m² tại thửa số 43, tờ bản đồ 16-2, đất tọa lạc tại ấp 5 A (trước đây là ấp B), xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C.

8. Buộc vợ chồng ông ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C và cùng các con là chị NLQ5, chị NLQ7, anh NLQ8, NLQ6, NLQ9 tiếp tục làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất diện tích 5.927m² nêu trên cho anh Tô Đức T, chị Nguyễn

Thị G theo Giấy chứng nhận QSD đất số W 016364 do NLQ10 cấp ngày 19/3/2003 cho hộ ông bà Dương Thị C. Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện A cụ thể như sau:

- + Cạnh 1-2 = 11,9 m giáp đất ông NLQ2.
- + Cạnh 2-3 = 197 m giáp đất ông NLQ2.
- + Cạnh 3-6 = 50 m giáp đất ông NLQ2.
- + Cạnh 6-1 = 195 m giáp bờ ven 6 Mù.

9. Buộc vợ chồng anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C, chị NLQ5, chị NLQ7, anh NLQ8, NLQ6 và chị NLQ9 bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận QSD đất số W 016364 do NLQ10 cấp ngày 19/3/2003 cho hộ ông bà Dương Thị C sau khi làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho anh T, chị G xong.

10. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C liên đới có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Tô Đức T, chị Nguyễn Thị G số tiền là vay mượn gốc và lãi là 112.332.000đ (Một trăm mười hai triệu, ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

11. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C liên đới phải chịu nộp án phí không giá ngạch 200.000 đồng và án phí giá ngạch 5.616.600 đồng, tổng cộng số tiền: 5.816.600 đồng (Năm triệu tám trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 3.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001060 ngày 22/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang, như vậy phía vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C liên đới phải chịu nộp thêm số tiền 2.316.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho anh Tô Đức T số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 07511 ngày 11/3/2015 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000509 ngày 21/8/2016) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang,

- Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Dương Thị C không phải nộp mỗi người 300.000 đồng, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

bà C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006905 ngày 11/7/2017 và ông Đ (Bà C nộp thay) số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006936 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

12. Chi phí đo đạc bản vẽ: Buộc vợ chồng ông Đ, bà C chịu chi phí đo đạc bản vẽ số tiền 2.041.000 đồng và buộc vợ chồng anh T, chị G chịu chi phí đo đạc bản vẽ số tiền 2.041.000 đồng, mỗi bên đã nộp tạm ứng chi phí xong.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A;
- THA dân sự huyện A
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Lê Lâm Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nhiên Huỳnh Tài Đức Lê Lâm Sơn

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A;
- THA dân sự huyện A
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

