

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 137/2019/DS-PT

Ngày: 24/7/2019

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Bùi Thị Nguyễn

Các Thẩm phán : Ông Trần Minh Hải

: Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Dự - Thư ký Tòa 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 24 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 103/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang bị Bà Trần Thị H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2019/QĐXX-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2019/QĐ-PT ngày 26/06/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1968

Cư trú: Số 7, tổ 1, ấp V, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Trung H, sinh năm 1980, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2019);

Cư trú: Số 3, đường T, khóm 6, phường A, thành phố C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Tâm Á, sinh năm 1965;

Cư trú: Số 7, tổ 1, ấp V, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1937;

Cư trú: Số 7, tổ 1, ấp V, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Nguyễn Văn H: Luật sư Lôi Văn Đ – Văn phòng Luật sư Hùng Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

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

+ Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1985;

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1951;

Cùng cư trú: Ấp V, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1956;

Cư trú: Khóm 3, phường B, thành phố C, tỉnh An Giang.

+ Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang;

Trụ sở: Ấp T, thị trấn A, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện P là bà Nguyễn Thị Tuyết M - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017).

Tại phiên tòa, có mặt các ông, bà: Trần Thị H, Lê Trung H, Luật sư Lôi Văn Đ; vắng mặt các ông, bà: Nguyễn Tâm Á, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Thanh T, Ủy ban nhân dân huyện P và Nguyễn Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Án sơ thẩm thể hiện:

Bà Trần Thị H và Ông Nguyễn Tâm Á là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1993. Do Giấy chứng nhận kết hôn bị thất lạc, nên năm 2002 bà H với ông Á đăng ký kết hôn lần hai cũng tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh H. Bà H, ông Á được cha mẹ của ông Á cho phần đất nông nghiệp diện tích 17.140 m² và đã được Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số: 00020 oL ngày 10/12/1993 do Ông Nguyễn Tâm Á đứng tên.

Năm 1995, ông Á cho ông H 11 công đất lấy 05 lượng vàng 24Kara. Sau đó, ông Á nhiều lần lấy thêm vàng đổi với diện tích đất đã cho, đến năm 1999 thì ông Á làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho ông H với giá là 26 lượng vàng 24Kara.

Đến năm 1999, ông H và ông Á làm “Tờ chuyển nhượng ruộng đất” 11 công giá 26 lượng vàng 24Kara (Tổng số vàng ông Á đã nhận). Khi đó, GCNQSDĐ ông Á đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh P (Viết tắt Agribank) nên chưa thực hiện được việc sang tên. Vợ ông H là bà Nguyễn Thị Đ đưa thêm cho ông Á 5.700.000 đồng trả cho Agribank để nhận GCNQSDĐ.

Năm 2005, ông H cho Nguyễn Thanh H (Con ông H) đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Á ngày 21/7/2005. Theo diện tích chuyển nhượng là 12.499 m² nên ông H có trả thêm cho ông Á 1,5 lượng vàng 24Kara.

Ngày 23/8/2005, ông Nguyễn Thanh H được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số: H00051 oL, diện tích 12.499 m².

Năm 2001, ông Á tiếp tục cố cho ông H diện tích đất 4.641 m², với giá 04 lượng vàng 24Kara. Sau đó, ông Á nhiều lần yêu cầu nhận thêm vàng cố đất. Kể từ thời điểm năm 2001, ông H đã canh tác toàn bộ diện tích trong GCNQSDĐ của ông Á.

Ngày 12/9/2006, ông Á và bà Đ làm “Tờ bán đất ruộng”, theo đó ông Á chuyển nhượng cho gia đình ông H 4.641 m² đất (Đất đã cố cho ông H năm 2001) giá 10 lượng 01 chỉ 05 phân vàng 24Kara. Ông Á đã nhận đủ vàng.

Thực tế canh tác, diện tích đất thừa khoảng 359 m², ông H đã trả thêm cho ông Á diện tích đất thừa là 07 chỉ 05 phân vàng 24Kara. Như vậy, năm 2006, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Á diện tích đất 5.000m², giá 10 lượng 09 chỉ vàng 24Kara.

Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng 5.000m² đất thì bà H ngăn cản.

Theo bà H trình bày, đất do cha mẹ chồng cho chung, nên là tài sản chung của vợ chồng. Việc ông Á cố đất rồi chuyển nhượng cho ông H bà không biết. Tiền, vàng ông Á nhận từ ông H trong việc chuyển nhượng đất không mang về sử dụng chung trong gia đình, nên bà không biết.

Việc ông Á chuyển nhượng tài sản chung cho người khác không được sự đồng ý của bà là không hợp pháp, nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á và ông H (cả phần đất đã sang tên cho ông H và phần đất chưa sang tên). Về phần tiền, vàng ông Á nhận của ông H sử dụng riêng thì ông Á có trách nhiệm trả, bà không đồng ý chịu trách nhiệm đối với giao dịch này.

Theo ông H trình bày: Ông và ông Á là họ hàng, ông Á vai chủ. Từ năm 1995-2006, ông có nhận cố đất của Á và nhận chuyển nhượng đất như đã nêu trên. Ông H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất còn lại.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H có yêu cầu: Nếu Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Á thì ông yêu cầu ông Á, Bà H và Ủy ban nhân dân huyện P trả lại 40 lượng vàng 24 Kara và chi phí cải tạo đất 47.000.000 đồng; chi phí trước bạ 6.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết, ông H rút lại yêu cầu phản tố này.

Ông Nguyễn Tâm Á xác định có cố đất và chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, ông Á không thống nhất đã nhận số vàng như ông H trình bày. Phần 11 công đất, ông có nhận 14 lượng 05 chỉ; phần 1,5 công ông có nhận 01 lượng 05 chỉ; phần 4.641m² ông có nhận 10 lượng. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 17.141m²; cộng vừa tiền vừa vàng ông nhận quy thành vàng là 26 lượng vàng 24Kara. Ông xác định toàn bộ phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông H, không tranh chấp.

Đối với phần đất 1,5 công, ông H mua thêm đã sang tên cho Nguyễn Thanh H, ông H mới trả 5.700.000 đồng (trả cho Agribank), ông yêu cầu ông H trả thêm 100.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện P tổng đạt Thông báo nộp tạm ứng án phí, Thông báo xét miễn giảm tạm ứng án phí nhưng ông Á không nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu này.

Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà T là chị ruột ông Á. Trước đây, bà được cha mẹ cho phần đất khoảng 03 công, trong phần đất này có khoảng 1,5 công ông Á kê khai chung trong GCNQSDĐ mang tên ông Á. Cả hai phần đất này, bà giao cho ông Á quản lý, sử dụng. Khi biết ông Á chuyển nhượng đất cho ông H 1,5 công, bà có đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông Á trả lại phần đất này. Sau khi trao đổi với ông Á, ông H, bà đồng ý cho ông Á chuyển nhượng đất cho ông H; không còn tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh Nguyễn Thanh H trình bày: Việc cha anh là ông H nhận chuyển nhượng đất với ông Á thế nào anh không biết. Năm 2005, cha mẹ anh cho anh phần đất 12.499 m² đã nhận chuyển nhượng của ông Á. Anh làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ. Anh yêu cầu được giữ nguyên GCNQSDĐ mang tên anh. Tuy nhiên, Tòa án xét xử thế nào thì anh cũng chấp nhận, không khiếu nại; yêu cầu không tham gia phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị Đ không gửi ý kiến về vụ án, có yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

UBND huyện P trình bày tại Công văn số 377/UBND-NC ngày 10/8/2011: Xác định, phần đất 17.140 m² theo GCNQSDĐ số 00020 oL ngày 10/12/1993 do Ông Nguyễn Tâm Á đứng tên là của cá nhân ông Á. Cơ quan chức năng thực hiện thủ tục sang tên cấp giấy cho ông Nguyễn Thanh H đúng quy định theo pháp luật về đất đai là có căn cứ.

Tại Bản án số 224/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P đã xử:

“Không chấp nhận yêu cầu của Bà Trần Thị H, về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Tâm Á với Ông Nguyễn Văn H”.

Anh Nguyễn Thanh H được tiếp tục sở hữu phần đất diện tích 12.258,7 m² theo các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Bản đồ hiện trạng ngày 10/6/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P. (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00051 oL ngày 23/8/2005 mang tên Nguyễn Thanh H diện tích 12.499 m²). Anh Nguyễn Thanh H có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng cấp đổi giấy chứng nhận cho phù hợp diện tích thực tế.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tâm Á với bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với phần đất 5.070,7 m² theo các điểm 1, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 33, 32, 31 của Bản đồ hiện trạng ngày 10/6/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P. Ông H, bà Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Mọi chi phí thực hiện thủ tục sang tên do ông H, bà Đ chịu.

Hủy Giấy chứng nhận kết hôn số 291 do Ủy ban nhân dân xã Vĩnh H, huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 13 tháng 12 năm 2002 (Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông Nguyễn Tâm Á và bà Trần Thị H).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn H

Về án phí: Bà Trần Thị H phải chịu 50.000 (Năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà Bà H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P theo Biên lai thu số 009389 ngày 20/12/2008;

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 000570 ngày 23/5/2012.

Về chi phí tố tụng: Bà H phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định và trích lục hồ sơ là 2.194.221 (Hai triệu một trăm chín mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi một nghìn) đồng. Bà H đã nộp đủ.”

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 14/12/2018, Bà Trần Thị H có Đơn kháng cáo Bản án số 224/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Tâm Á với Ông Nguyễn Văn H;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051 oL do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/8/2005 cho ông Nguyễn Thanh H.

Tại phiên tòa hôm nay,

- Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Bà H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Bà H kháng cáo trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Bà H là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Trần Thị H. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận kết hôn số 291 do Ủy ban nhân dân xã Vĩnh H, huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 13 tháng 12 năm 2002 cho ông Á và Bà H trong khi Giấy này không liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án theo hướng kiến nghị UBND xã H thu hồi Giấy đã cấp.

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]. Việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyễn Tâm Á, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Thanh T được Tòa án triệu tập lần hai nhưng vắng mặt không lý do; Ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Thanh H, Ủy ban nhân dân huyện P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt các ông, bà này theo quy định tại Khoản 2, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên ngày 30/11/2018, đến ngày 14/12/2018, Bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án số 224/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P là trong thời gian luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Xem xét kháng cáo của Bà Trần Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Tâm Á với Ông Nguyễn Văn H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051 oL do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/8/2005 cho ông Nguyễn Thanh H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4]. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp, mặc dù do Ông Nguyễn Tâm Á đứng tên riêng, nhưng cả Bà H và ông Á đều xác định phần đất này là của cha mẹ ông Á là ông Nguyễn Thành Thảo và bà Nguyễn Thị Năng cho. Lời trình bày này phù hợp trình bày của bà Nguyễn Thị Năng khi còn sống thì bà xác định là cho chung vợ chồng Á, H diện tích đất này. Mặt khác, Bản kê khai ruộng đất ngày 05/10/1993 do ông Á kê khai nêu tên vợ là Trần Thị H là ông Á đã đồng ý đưa vào tài sản chung vợ chồng. Nhận thấy, diện tích đất được tặng cho chung, được cấp GCNQSDĐ trong thời kỳ hôn nhân, nên xác định diện tích đất do ông Á đứng tên trong GCNQSDĐ số 00020 oL ngày 10/12/1993 tài sản chung của vợ chồng ông Á, Bà H.

[5]. Giữa Ông Nguyễn Tâm Á với Ông Nguyễn Văn H từ việc cầm cố quyền sử dụng đất, do không có tiền chuộc lại đất nên dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

[6]. Năm 1999, ông H nhận có 11.000m² đất dẫn đến năm 2005, ông H cho con tên Nguyễn Thanh H đứng tên làm thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ với ông Á. Khi làm hợp đồng, phần đất chuyển nhượng diện tích 12.499 m², giá 27 lượng 05 chỉ vàng 24k và 5.700.000đ, ông Huyện đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số H00051oL ngày 23/8/2005. Diện tích đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đo vẽ ngày 10/6/2014 là 12.258,7m² (Lệch thiếu 240,3m²).

[7]. Năm 2001, ông H nhận có thêm 4.641m² đất dẫn đến năm 2005, ông Á ký “Tờ bán đất ruộng” cho Bà Nguyễn Thị Đ (Vợ ông H) diện tích 5.000m² với giá 10 lượng 09 chỉ vàng 24k. Diện tích đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P lập ngày 10/6/2014 là 5.070,7m² (Lệch thừa 70,7m²).

[8]. Tổng diện tích đất chuyển nhượng 17.499m^2 , giá 38 lượng 04 chỉ vàng 24k và 5.700.000đ. Diện tích đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P lập ngày 10/6/2014 là $17.329,4\text{m}^2$ (Lệch thiếu $169,6\text{m}^2$).

[9]. Việc chuyển nhượng đất được ông Á thừa nhận, nhưng giữa ông H và ông Á không thống nhất số vàng đã nhận. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện P giải quyết, ông Á có yêu cầu ông H trả thêm tiền nhưng không nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu này, nên xem như ông không có yêu cầu khởi kiện tranh chấp số tiền còn lại là đã mặc nhiên chấp nhận trình bày của ông H về số tiền vàng đã nhận.

[10]. Đối với kháng cáo của Bà H việc ông Á chuyển nhượng đất cho ông H, bà không biết và cũng không có nhận tiền, vàng từ ông H cũng như không có sử dụng số tiền này vào mục đích chung của gia đình. Hội đồng xét xử xét thấy, theo trình bày của bà H tại phiên tòa hôm nay thì khi bà về chung sống với ông Á năm 1990, bà và ông Á canh tác đất được mấy mùa vụ, sau đó không canh tác nữa mà chỉ làm rẫy đất sau nhà, liền kề với đất ông Á chuyển nhượng cho ông H, đã thấy ông H canh tác đất này do thuê đất của ông Á, nhưng bà không tranh chấp là đã mặc nhiên chấp nhận. Ngoài ra, ông Á cũng xác định là bà H có biết việc ông cõ và bán đất cho ông H, số tiền ông nhận từ việc cõ đất, bán đất ông sử dụng chung trong gia đình và nuôi con ăn học; ông H trình bày có lần bà H cùng ông Á sang nhà ông nhận vàng bán đất, việc bà H, cùng ông Á sang nhà ông H thì có ông Nguyễn Văn Hảo nhìn thấy.

[11]. Từ các căn cứ trên, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất tuy không có ý kiến của Bà H, nhưng thực tế Bà H có biết, có sử dụng tiền chuyển nhượng đất, nên đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu diện tích 12.499m^2 đã thực hiện đầy đủ về mặt hình thức, nội dung và đã làm thủ tục sang tên được coi là hợp pháp; đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần hai, diện tích 4.641m^2 tuy chưa đáp ứng về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nhưng được coi là hợp đồng thực tế, ông H đã nhận đất và đã giao đủ tiền vàng cho ông Á.

[12]. Do đó, Tòa án nhân dân huyện P căn cứ: Mục 2, Phần 2 của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2008 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Án lệ 04/2016/ÁI Được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để xác định đây là hợp đồng thực tế, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại 4.641m^2 (thực tế là $5.070,7\text{m}^2$) cho ông H, bà Đ; ổn định diện tích đất Nguyễn Thanh H đang canh tác là $12.258,7\text{m}^2$ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00051 oL ngày 23/8/2005, diện tích 12.499m^2 mang tên Nguyễn Thanh H) là có căn cứ.

[13]. Do đó kháng cáo của Bà H không có cơ sở để chấp nhận.

[14]. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm có những vấn đề cần phải rút kinh nghiệm:

[15]. Bản án sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận kết hôn số 291 do UBND xã Vĩnh H, huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 13 tháng 12 năm 2002 (Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông Nguyễn Tâm Á và bà Trần Thị H) trong khi Giấy chứng nhận kết hôn không liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án, không cần thiết phải hủy. Mặt khác, khi hủy Giấy chứng nhận kết hôn số 291 do UBND xã Vĩnh H cấp cho ông Á, Bà H, nhưng Tòa án nhân dân huyện P không đưa UBND xã Vĩnh H vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng. Nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc có hủy hay không hủy đối với Giấy chứng nhận kết hôn này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên không xem xét hủy mà chỉ kiến nghị UBND xã Vĩnh H thu hồi Giấy chứng nhận kết hôn cấp ngày 13 tháng 12 năm 2002 cho ông Nguyễn Tâm Á và bà Trần Thị H.

[16]. Phần “Quyết định” của Bản án sơ thẩm sử dụng thuật ngữ “sở hữu” đối với đất đai là chưa đúng quy định của Luật đất đai vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân; tổ chức, cá nhân chỉ được giao quyền sử dụng đất, không giao quyền sở hữu. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc sử dụng thuật ngữ pháp luật cho chính xác.

[17]. Sửa cách tuyên án để xác định vị trí đất cho chính xác và bổ sung phần tuyên án Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp (của bà Nguyễn Thị Hồng với Ông Nguyễn Tâm Á và Ông Nguyễn Văn H) ngày 10/6/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P lập là một phần gắn liền của Bản án này.

[18]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[19]. Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H về nội dung một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[20]. Từ nhận định nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm về nội dung, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[21]. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, nên Bà Trần Thị H không phải chịu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[22]. Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 29 của 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.

* Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Trần Thị H.
- Sửa Bản án số 224/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P về cách tuyên án, như sau:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H, về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Tâm Á với Ông Nguyễn Văn H”.

+ Anh Nguyễn Thanh H được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 12.258,7 m² theo các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp (Của bà Nguyễn Thị Hồng với Ông Nguyễn Tâm Á và Ông Nguyễn Văn H) ngày 10/6/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P lập; đất tọa lạc tại xã H, huyện P, tỉnh An Giang (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00051 oL ngày 23/8/2005 mang tên Nguyễn Thanh H, diện tích 12.499 m²). Anh Nguyễn Thanh H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp diện tích thực tế.

+ Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tâm Á với bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất 5.070,7m² (*Năm ngàn không trăm bảy mươi phẩy bảy mét vuông*) được xác định theo các điểm 1, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 33, 32, 31 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp (của bà Nguyễn Thị Hồng với Ông Nguyễn Tâm Á và Ông Nguyễn Văn H) ngày 10/6/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P lập; đất tọa lạc tại xã H, huyện P, tỉnh An Giang, được tách từ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00020QSDĐ/ol ngày 10/12/1993 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho Ông Nguyễn Tâm Á.

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ có quyền đăng ký quyền sử dụng diện tích 5.070,7m² (*Năm ngàn không trăm bảy mươi phẩy bảy mét vuông*) đất được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00020QSDĐ/ol ngày 10/12/1993 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho Ông Nguyễn Tâm Á.

+ Mọi chi phí thực hiện thủ tục sang tên do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ chịu.

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã H thu hồi Giấy chứng nhận kết hôn số 291 do Ủy ban nhân dân xã Vĩnh H, huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 13 tháng 12 năm 2002 (Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông Nguyễn Tâm Á và bà Trần Thị H).

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn H: Yêu cầu Ông Nguyễn Tâm Á, Bà Trần Thị H và Ủy ban nhân dân huyện P trả lại 40 lượng vàng 24 Kara, chi phí cải tạo đất 47.000.000 đồng và chi phí trước bạ 6.000.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định và trích lục hồ sơ là 2.194.221 (Hai triệu một trăm chín mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi một nghìn) đồng. Bà H đã nộp xong.

- Về án phí dân sự:

+ Bà Trần Thị H phải chịu 50.000 (Năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 009389 ngày 20/12/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

+ Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000

(Ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0011034 ngày 09/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

+ Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000570 ngày 23/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P .

Trường hợp Bản án 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 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 An Giang;
- TAND huyện P;
- VKSND huyện P;
- THA huyện An Phú;
- VPĐKĐĐ chi nhánh An Phú;
- UBND xã Vĩnh Hậu;
- đương sự;
- Lưu: HS, VP, Phòng KT-NV, Tòa Ds.

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

Bùi Thị Nguyễn