

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 107/2019/DS-PT
Ngày: 21/6/ 2019
V/v Tranh chấp dân sự về quyền
sở hữu

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn

Bà Thái Thị Huyền Trân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Văn Ta- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 58/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp dân sự về Quyền sở hữu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2019/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh 1959

1.2 Bà Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1963;

Cùng cư ngụ: Số 88, ấp Phú An A, xã P V, thị xã T C, tỉnh An Giang. Bà L có ông Đ đại diện theo ủy quyền.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1967, đăng ký thường trú: Số 24, đường T N V, khóm Châu Quới 3, phường C P B, thành phố C Đ; Tạm trú tại: số 21, đường Quang Trung, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ, tỉnh An Giang.

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

3.1 Chi cục thi hành án dân sự thành phố C Đ; có ông Phạm Văn Bằng-
Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C Đ đại
diện theo ủy quyền.

- Đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Th1 (1937- 2013) gồm:

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1937, nơi cư trú: Tổ 5, khóm Xuân
Hiệp, thị trấn T B, huyện T B, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Nguyễn Minh Hi, sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 110, tổ 4,
khóm C L 7, phường C P B, thành phố C Đ;

3.4. Ông Nguyễn Văn Ho, sinh năm 1966, nơi cư trú: Số 05A, đường
Nguyễn Văn Thoại, khóm Châu Quới 3, phường C P B, thành phố C Đ;

3.5. Ông Nguyễn Ngọc Kh, sinh năm 1967, nơi cư trú: Tổ 7, khóm C L
7, phường C P B, thành phố C Đ;

3.6. Ông Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1969, nơi cư trú: Số 110, đường T
K H, phường C P B, thành phố C Đ.

3.7. Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1976, nơi cư trú: Tổ 5, khóm Xuân
Hiệp, thị trấn T B, huyện T B, tỉnh An Giang;

3.8. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1978, nơi cư trú: Tổ 5, khóm Xuân
Hiệp, thị trấn T B, huyện T B, tỉnh An Giang;

3.9. Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1992, ông Trần Quốc Thái, sinh năm
1995, cùng nơi đăng ký hường trú: Số 24, đường T N V, khóm C Q 3, phường C
P B, thành phố C Đ, tỉnh An Giang; tạm trú: số 21, đường Quang Trung, khóm
5, phường C P A, thành phố C Đ, tỉnh An Giang;

3.10. Bà Trần Mỹ Ph2, sinh năm 1972, nơi cư trú: Số 358, khóm C L 1,
phường V M, thành phố C Đ;

3.11. Ông Nguyễn Văn Th2, sinh năm 1948, nơi cư trú: Số 104, đường
Nguyễn Văn Thoại, tổ 9, khóm 6, phường C P A, thành phố C Đ;

3.12. Bà Quách Thị Kim Th3, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 56, đường
Sương Nguyệt Anh, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.13. Bà Nguyễn Thị Kim Th4, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 50, đường
N V T, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.14. Ông Vương M, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị Thu V, cùng địa
chỉ: Số 174, đường T K H, tổ 3, khóm C L 4, phường C P B, thành phố C Đ;

3.15. Bà Huỳnh Thị Th5, sinh năm 1942, địa chỉ: Số 529, tổ 18, khóm V
P, phường N S, thành phố C Đ, bà Th5 có ông Nguyễn Tấn Đ đại diện theo ủy
quyền;

3.16. Bà Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1957, nơi cư trú: Đường T N V (núi
dài), tổ 13, khóm C L 4, phường C P B, thành phố C Đ;

3.17. Ông Nguyễn Văn Th6, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thanh Th7, sinh năm 1965, cùng cư trú chỉ: Số 16, đường B Đ, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.18. Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1953, nơi cư trú: Số 29, đường P Đ P, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.19. Ông Huỳnh Anh M, sinh năm 1951, nơi cư trú: Số 68, đường N H C, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.20 Bà Nguyễn Thị Phụng Tr, sinh năm 1969, nơi cư trú: Tổ 10, khóm 2, phường C P A, thành phố C Đ;

3.21 Bà Nguyễn Thị Thanh Tu, sinh năm 1967, nơi cư trú: Số 35, đường C L, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.22 Bà Trần Thị H2, sinh năm 1944, nơi cư trú: Số 1045, tổ 5, khóm M T, phường V M, thành phố C Đ;

3.23 Bà Lâm Thanh Ng, sinh năm 1966, nơi cư trú: Số 73, đường N H C, khóm 5, phường C P A, thành phố C Đ;

3.24 Bà Trịnh Thị Kim C, sinh năm 1983, nơi cư trú: Số 259, đường N V Th, khóm C T 2, phường C P B, thành phố C Đ.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thanh Th7 và bà Nguyễn Thị Thu V.

- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ.

(Ông Đ, bà Thanh Th7, bà Tu có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Huỳnh Ngọc L trình bày: Ngày 03/7/2011, Vợ chồng bà với bà Nguyễn Thị Kim Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 90 m², trừ lộ giới còn lại 63,8 m² tọa lạc trên đường T K H (nối dài) thuộc tổ 11, khóm C L 3 (nay là tổ 4, khóm C L 7), phường C P B, thành phố C Đ với giá 600.000.000 đồng. Nguồn gốc đất được bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị B vào năm 1996, chưa được cấp quyền sử dụng đất. Việc giao đất, nhận tiền đã được thực hiện xong, giao nhận tiền được giao tay ba, bà Th đồng ý vợ chồng ông bà giao tiền qua cho bà Th5 để khấu trừ nợ, bà Th5 có viết biên nhận, do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà Th đang làm thủ tục sang tên nên bà Th hứa trong hạn 30 ngày sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất. Bà Th cũng xác định, bà không còn quyền đối với phần đất này.

Trong khi chờ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì vào ngày 19/12/2011, phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C Đ kê biên theo Quyết định số 04/QĐ-THA để thi hành các nghĩa vụ của bà Th đối với các ông, bà: Ông Vương M và bà Nguyễn Thị Thu V, bà Huỳnh Thị Th5, bà Huỳnh Ngọc L, ông Nguyễn Văn Th6, bà

Nguyễn Thanh Th7, bà Lý Thị Đ, ông Huỳnh Anh M, bà Nguyễn Thị Phượng Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Trần Thị H2, bà Lâm Thanh Ng, bà Trịnh Thị Kim C, bà Trần M Ph2, ông Nguyễn Văn Th2, bà Quách Thị Kim Th3, bà Nguyễn Thị Kim Th4 theo Quyết định số 72-73-74-75-76/QĐST-DS ngày 15/11/2011 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ.

Sau đó, các chủ nợ của bà Th tranh chấp và đề cho Chi cục thi hành án thành phố C Đ kê biên thi hành các nghĩa vụ của bà Th, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Nay, ông Đ, bà L yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích đất diện tích 90 m², trừ lộ giới còn lại 63,8 m² tọa lạc trên đường T K H (nổi dài) thuộc tổ 11, khóm C L 3 (nay là tổ 4, khóm C L 7), phường C P B, thành phố C Đ đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố C Đ kê biên thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như cung cấp bản tự khai. Ông Đ có đơn yêu cầu Tòa án thu thập các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thụ lý số 105/2012/TLDS-DS ngày 01/10/2012 đã đình chỉ theo Quyết định số 80/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ để giải quyết.

Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án trước đây:

- *Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 18/4/2014 bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày (BL271):* Do thiếu nợ bà Huỳnh Thị Th5 (mẹ ruột bà Huỳnh Ngọc L) phải thanh toán nên ngày 03/7/2011 bà đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Đ, bà L với giá 600.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số nợ bà Th đã thiếu của bà Huỳnh Thị Th5, có sự đồng ý của bà Th5, ông Đ, bà L (chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản). Việc chuyển nhượng đất giữa bà Th với ông Đ, bà L được lập hợp đồng bằng giấy tay, bà L buộc 02 con của bà là Trần Ngọc D và Trần Quốc Thái ký tên vào hợp đồng để làm bằng chứng. Nguồn gốc đất bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị B vào ngày 25/3/1997 với giá 08 lượng vàng 24kara, chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, hai bên đã giao nhận vàng và đất, chỉ ranh; vì chưa có nhu cầu cất nhà nên để trống. Bà không nhớ rõ thời gian nào Cơ quan thi hành án có mời bà làm việc và ra quyết định kê biên, sau đó bà L có điện thoại cho bà biết.

Việc chuyển nhượng đất đã thực hiện xong bà không còn quyền sử dụng nếu pháp luật cho phép thì bà sẽ làm thủ tục chuyển tên cho ông Đ, bà L. Đồng ý với diện tích đo đạc do khi chuyển nhượng đất bà chuyển nhượng phần đất lộ giới.

- *Biên bản ghi ý kiến ngày 18/4/2014 bà Trần Ngọc D và Trần Quốc Thái trình bày:* Ông, bà có ký tên và viết họ tên lẫn tay trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 03/7/2011 giữa bà Th với ông Đ, bà L do họ yêu

cầu. Ông, bà và ông Trần Chí Cường không liên quan do đây là tài sản riêng của bà Th.

- *Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 03/03/2014 và Văn bản ghi ý kiến ngày 21/01/2004* bà Huỳnh Ngọc Th5 trình bày: Bà Huỳnh Ngọc L là con ruột của bà, còn Th là con của người bạn. Do bà Th nhiều lần mượn tiền bà, cần tiền để điều trị bệnh bà đòi nợ, bà Th nói còn 01 nền nhà kêu bán trả nợ, nên vợ chồng Đ, L đồng ý mua với giá 600.000.000 đồng, tại nhà bà Th bà có chứng kiến việc mua bán, bà Th đồng ý khấu trừ nợ cho bà, hai bên lập hợp đồng và bà nhận tiền từ ông Đ có viết biên nhận vào ngày 03/7/2011, bàn giao nền nhà cho ông Đ.

- *Biên bản ghi nhận ý kiến và Tường trình của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu V và ông Vương M, bà Lý Thị Đ, ông Nguyễn Văn Th2, ông Huỳnh Anh M, bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị Phượng Tr, bà Trịnh Thị Kim C, bà Quách Thị Kim Th3, bà Trần Mỹ Ph2, ông Nguyễn Văn Th6 và bà Nguyễn Thanh Th7, bà Lâm Thanh Ng trình bày: Các ông, bà là người được thi hành án theo các quyết định của tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C Đ có kê biên tài sản của bà Th là diện tích đất thổ cư tọa lạc tổ tổ 4, khóm C L 7, thành phố C Đ để thi hành án. Các ông, bà không chấp nhận yêu cầu kiện của ông Đ, bà L, cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông Th1, bà B với bà Th vào năm 1997 là hợp pháp, còn việc chuyển nhượng giữa bà Th với ông Đ, bà L vào thời năm 2011 chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật nên vẫn thuộc quyền của bà Th; yêu cầu duy trì việc kê biên để thi hành nghĩa vụ của bà Th, đồng ý với kết quả đo đạc phần đất tranh chấp. Riêng bà Huỳnh Ngọc L xác nhận việc chuyển nhượng nền nhà giữa hai bên là có thật, bà có chứng kiến việc làm hợp đồng tại nhà bà Th và bà cũng thương lượng mua căn nhà tại số 21, đường Quang Trung, khóm 5, phường C P A để khấu trừ nợ nhưng bà Th không đồng ý. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong trước khi những người có quyền lợi, nghĩa vụ khởi kiện, đề nghị công nhận cho bà L, ông Đ.

Kết quả ủy thác ngày 18/02/2014 Tòa án nhân huyện T B có lập biên bản ghi nhận ý kiến của:

- Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Th1 (1937- 2013) chung sống có 06 người con: Nguyễn Minh Hi, Nguyễn Văn Ho, Nguyễn Ngọc Kh, Nguyễn Ngọc Ph1, Nguyễn Hữu H1, Nguyễn Thành T. Khoảng năm 1996 bà và ông Th1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Th một phần đất thổ cư diện tích ngang 04m dài 16m tọa lạc khóm C L 3, phường C P B, thành phố C Đ, giá chuyển nhượng bà không nhớ, hai bên có làm giấy tay, đất chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng. nguồn gốc phần này bà nhận chuyển nhượng từ người khác vào năm 1968, không biết họ tên và nơi cư trú, bà không còn giữ giấy tờ chuyển nhượng. Việc ông Đ, bà L tranh chấp với bà Th bà không có ý kiến, không tranh chấp, bà Th có quyền quyết định.

- Ông Nguyễn Hữu H1 trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị B, được biết vào khoảng năm 1996 cha, mẹ ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Th một phần đất thổ cư, ông không nhớ diện tích cụ thể tọa lạc khóm C L 3, phường C P B, thành phố C Đ, việc chuyển nhượng cụ thể thì ông không nắm chỉ có bà B biết, ông không có ý kiến, không tranh chấp do đã chuyển nhượng cho bà Th.

Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C Đ (sau đây được viết tắt là Chi cục) ông Phạm Văn Bằng trình bày đề nghị vắng mặt.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu của mình:

- Thông báo số 98/TB-UBND ngày 10/9/2012 của Ủy ban nhân dân phường C P B (bản sao);

- Biên hòa giải ngày 07/9/2012, ngày 23/8/2012 của Ủy ban nhân dân phường C P B (bản sao);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2011 giữa bà Th với ông Đ, bà L; (bản chính)

- Tờ sang nhượng đất ngày 03/7/2011 giữa bà Th với ông Đ, bà L (bản chính).

- Tờ chuyển nhượng đất nền nhà ngày 25/3/1997 giữa bà B, ông Th1 với bà Th (bản chính).

- Tờ trình nguồn gốc đất ngày 15/6/2011 của bà Th gửi Ủy ban nhân dân phường C P B (bản chính).

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Ý kiến của ông Đ: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày và yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, ông trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Th đã thực hiện xong việc giao tiền, giao đất trước khi những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện bà Th tại Tòa án vào tháng 10/2011, đến ngày 19/12/2011 Cục thi hành án dân sự C Đ mới kê biên.

- Ý kiến của bà Tu, bà V, bà Đ: Cho rằng phần đất ông Đ, bà L tranh chấp là tài sản của bà Th, được chuyển nhượng từ ông Th1, bà B là hợp pháp; còn việc chuyển nhượng giữa ông Đ, bà L chỉ làm giấy tay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp, có sự gian dối, không đồng ý yêu cầu kiện của ông Đ, bà L.

- Ý kiến bà V: Cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ với bà Th không có ông Cường (chồng bà Th) ký nên không hợp pháp.

- Ý kiến bà Tu: Cho biết ông Trần Chí Cường (chồng bà Th) chết vào năm 2010.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 của

Tòa án nhân dân thành phố C Đ đã:

Căn cứ vào Điều 697, Điều 698, Điều 699 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 223 BLDS năm 2015); tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 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; các Điều 147, 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L .

Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ, bà Huỳnh Ngọc L, bà Nguyễn Thị Kim Th đối với quyền sử dụng đất diện tích 63,8m², tọa lạc tổ 11, khóm C L 3 (nay là C L 7), phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh An Giang (được xác định theo các điểm 1, 2, 3, 4 theo bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh C Đ lập ngày 12/6/2014, ngày 12/6/2014).

Buộc bà Nguyễn Thị KimTh thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ, bà L.

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

Ngày 12/12/2018, Bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Nguyễn Thanh Th7 và bà Nguyễn Thị Thu V kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 14/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ kháng nghị với nội dung:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông Đ, bà L tuy có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục theo đúng pháp luật về đất đai; đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Nên vi phạm quy định các Điều 127, 688, 689 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 122, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015); Điều 106 Luật đất đai 2003 sửa đổi, bổ sung 2009 (Điều 188 Luật đất đai 2013).

- Phần diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; việc ông Đ, bà L và bà Th thực hiện chuyển nhượng vào ngày 3 tháng 7 năm 2011 và đất hiện còn đang bỏ trống nên không đảm bảo theo hướng dẫn tại tiểu 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Theo phía ông Đ, bà L và bà Th thì giá chuyển nhượng phần đất 90 mét vuông với giá 600.000.000đ nhưng theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 2/6/2017 của Hội đồng định giá tài sản xác định, thị trường giao dịch

giá đất phần đất 63,8m² đất đang tranh chấp có giá 5.500.000đ mét vuông. Như vậy, giá thực tế vào thời điểm định giá trên thì 90m² đất các bên chuyển nhượng sẽ có giá 5.500.000đ x 90m²= 495.000.000đ. Nên việc các bên cho rằng chuyển nhượng 90m² vào năm 2011 với giá 600.000.000đ là không phù hợp thực tế về giá quyền sử dụng đất.

Mặt khác, trong quá trình thi hành án, tại các Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/12/2011 và ngày 19/12/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C Đ (nay là thành phố C Đ) bà Th xác định phần đất trên là của bà chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấp hành viên kê biên cùng các tài sản khác và quyền sử dụng đất khác để thi hành án.

Về tố tụng: Trước đây ông Đ, bà L đã khởi kiện yêu cầu buộc bà Th bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tòa án đã thụ lý vụ án số: 105/2012/TLST-DS ngày 01/10/2012. Thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 đã được phân công giải quyết vụ án và tiến hành xét xử. Tại phiên tòa ngày 29/9/2017 nguyên đơn rút yêu cầu và Thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 thay mặt Hội đồng xét xử ký Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 80/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017. Nay, thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 được phân công tiếp tục giải quyết vụ án và đã tiến hành tố tụng, tham gia xét xử vụ trên, nên đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 53 bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo hướng sửa bản án số 54/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ với nội dung kháng nghị như đã nêu. Cấp sơ thẩm vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố C Đ để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thanh Th7, bà Nguyễn Thị Thu V trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của luật, Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ kháng nghị trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo, kháng nghị theo trình tự phúc thẩm.

Bà Lý Thị Đ có đơn kháng cáo trong hạn luật định, nhưng không nộp tạm ứng kháng cáo theo Thông báo số: 67/TB.TA ngày 14/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ, đã tổng đạt cho bà Đ nhận nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2] Về tố tụng: Xác định quan hệ pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Huỳnh Ngọc L nhận chuyển nhượng diện tích đất 90m², tọa lạc tại phường C P B, thành phố C Đ từ bà Nguyễn Thị Kim Th, và diện tích trên bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố C Đ kê biên thi hành án cho người được thi hành án. Ông Đ, bà L khiếu nại đến Chi cục thi hành án và được hướng dẫn về thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Theo khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự trường hợp tranh chấp tài sản kê biên theo dẫn chiếu pháp luật đến Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp này được xác định: Tranh chấp Quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án được quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm xác định đối tượng tranh chấp liên quan đến kê biên theo Điều 74 Luật Thi hành án dân sự nên nhận định lại cho phù hợp.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Nguyễn Thanh Th7 và bà Nguyễn Thị Thu V. Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà V, bà Th7 và bà Tu cùng yêu cầu Hội đồng xét xử không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Đ, bà L với bà Th.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Th nhận chuyển nhượng đất 90m² tọa lạc tại tổ 11, khóm C L 3 (nay là C L 7), phường C P B, thành phố C Đ từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1 (chết 2013) và bà Nguyễn Thị B, hai bên có lập Tờ chuyển nhượng đất nền nhà ghi ngày 25/3/1997, không công chứng, chứng thực. Ngày 03/7/2011, bà Th chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông Đ, bà L cũng không công chứng, chứng thực. Quá trình giải quyết vụ án, bà B và các thừa kế của ông Th1 gồm ông Hi, ông Ho, ông Kh, ông H1 và ông T thừa nhận không tranh chấp và bà Th trong lời khai thừa nhận đã không có quyền sử dụng. Ngày 15/6/2011, bà Th có làm Tờ tường trình đề Ủy ban nhân dân phường xác nhận làm thủ tục cấp quyền sử dụng, bà Th có lời khai nếu thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất, bà sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 63,8m² theo quy định pháp luật cho ông Đ, bà L. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng (03/7/2011) đất cho ông Đ, bà L và cho đến nay bà Th chưa được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai công nhận quyền sử dụng đất đối với 90m², chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010 hay Điều 188 Luật đất đai 2013 nên bà Th không có quyền chuyển nhượng đất. Cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với bà Th đối với diện tích đất 90m² là không phù hợp theo quy định pháp luật nên kháng cáo của bà Th7, bà V, bà Tu là có căn cứ pháp luật. Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với bà Th đối với diện tích đất 90m², đất tọa lạc tại tổ 11, khóm C L 3 (nay là C L 7), phường C P B, thành phố C Đ lập ngày 03/7/2011 vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 131 Bộ luật dân sự 2015): *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.* Mặc dù trong đơn khởi kiện, ông Đ, bà L không yêu cầu hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại trong trường hợp tòa tuyên hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm nên giải thích hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu và lập biên bản lưu hồ sơ vụ án, cần nêu để thực hiện thống nhất cách thức giải quyết vụ án.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà L xác nhận: Ông bà không yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng đất cũng như bồi thường thiệt hại, trường hợp cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông bà với bà Th vô hiệu, ông bà sẽ yêu cầu bà Th trả lại tiền chuyển nhượng đất và sẽ yêu cầu bồi thường hại theo quy định pháp luật. Về nội dung này, Hội đồng xét xử phúc thẩm dành cho ông Đ, bà L có quyền khởi kiện bà Th bằng vụ kiện dân sự theo quy định pháp luật.

[4] Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ:

[4.1] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu buộc bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tòa án đã thụ lý vụ án số: 105/2012/TLST-DS ngày 01/10/2012 (sau viết tắt: 105) với quan hệ pháp luật: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 đã được phân công giải quyết vụ án và tiến hành xét xử. Tại phiên tòa ngày 29/9/2017, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và Thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 thay mặt Hội đồng xét xử ký Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 80/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017. Nay, thẩm phán Phạm Thị Bích Th7 được phân công giải quyết vụ án và đã tiến hành tố tụng, tham gia xét xử vụ án cũng do ông Đ, bà L khởi kiện lại, theo hồ sơ thụ lý số: 145/2017/TLST-DS ngày 12/10/2017, thì quan hệ pháp luật: “Tranh chấp dân sự về quyền sở hữu tài sản” đối chiếu với hồ sơ thụ lý 105, mặc dù có cùng đương sự, có cùng thẩm phán giải quyết nhưng là hai quan hệ pháp luật khác nhau, nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 3 Điều 53 BLTTDS.

[4.2] Về không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội dung kháng nghị này là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, thời điểm bà Th chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất được quy định tại các Điều 127, 688, 689 BLDS 2005 (Điều 122, 501, 502 BLDS 2015) và Điều 106 Luật đất đai 2003 (sửa đổi, bổ sung 2009, 2010) Điều 188 Luật đất đai 2013 và đến nay, ông Đ, bà L cũng chưa đăng ký vào sổ địa chính, nên chưa có căn cứ xác định ông Đ, bà L

được đứng tên đối với diện tích đất 90m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 3/7/2011. HĐXX phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với bà Th vô hiệu kể từ thời điểm xác lập như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm số: 54/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ không bị kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng phúc thẩm không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ, bà L phải chịu án phí 300.000đ, bà Th không phải chịu án phí.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà V, bà Th7 và bà Tu được chấp nhận, nên không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh Th7, bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Nguyễn Thị Thu V.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố C Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C Đ.

Căn cứ Điều 122, 127, 137, 688, 689 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 117, 122, Điều 131, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015);

Điều 106 Luật đất đai 2003 sửa đổi, bổ sung 2009 (Điều 188 Luật đất đai 2013).

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ, bà Huỳnh Ngọc L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2011 giữa ông Nguyễn Tấn Đ, bà Huỳnh Ngọc L với bà Nguyễn Thị Kim Th vô hiệu từ thời điểm xác lập.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Đ, bà L phải chịu 300.000đồng, khấu trừ 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, án phí số: TU/2015/0014813 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh Tu, bà Nguyễn Thanh Th7 và bà Nguyễn Thị Thu V không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho: bà Tu, bà Th7 và bà V mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng kháng cáo phúc thẩm lần lượt theo biên lai thu số TU/2016/0007693 ngày 13/12/2018; số TU/2016/0007701 ngày 17/12/2018 và số TU/2016/0007702 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C Đ.

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

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP. C Đ;
- TAND.TP Châu Đốc
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo

XỬ	THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT	THẨM	PHÁN-CHỦ	TỌA
		PHIÊN TÒA		
	Nguyễn Văn Sơn	Thái Thị	Đào Chí Keo	
Huyền Trân				

