

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 431/2021/DS-PT

Ngày: 21 - 12 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; chuyển
đổi quyền sử dụng đất; đòi quyền sử
dụng đất; hợp đồng hùn vốn và đòi
tiền công lao động

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển đổi quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất; hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2384/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trang Ngọc NĐ1, sinh năm 1946 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Ngọc NĐ2, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu vực 2, phường A1, quận A2, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông ND2: Bà Trang Ngọc ND1 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành LS1, Luật sư Công ty Luật TNHH Pháp Lý Việt, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: Số 285/16, đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Phi BD1, sinh năm 1937 (vắng mặt);

2. Bà Hứa Thị BD2, sinh năm 1939 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Trần Thị Diệu T, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A5, thị trấn A6, huyện A4, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Kim Ron LS2, luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt);

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Một thành viên Thành Văn, số 200/9 Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện A4, tỉnh An Giang (vắng mặt);

2. Ủy ban nhân dân xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3. Ông Trần Phi H, sinh năm 1979 (có mặt);

4. Bà Tô Thị Kim C, sinh năm 1980 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

6. Bà Đặng Thị Kim A, sinh năm 1980 (vắng mặt);

7. Bà Châu Thị M, sinh năm 1961 (vắng mặt);

8. Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

9. Ông Trần Phi H2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

10. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976 (vắng mặt);

11. Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Phi H2, bà Tô Thị Kim C, bà Nguyễn Thị N: bà Trần Thị Diệu T, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A5, thị trấn A6, huyện A4, tỉnh An Giang.

12. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A9, xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang.

13. Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1948 (chết ngày 20/8/2012)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị Đ (chết ngày 20/8/2012):

13.1 Ông Hồ Lâm Thanh V1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Kridth Ojvaenge 75.2TV 8270 H0jbjerg Danmark (Đan Mạch).

13.2 Ông Hồ Thanh K, sinh năm 1979 (vắng mặt);

13.3 Ông Hồ Thanh Thiên V2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2 là bị đơn; ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Trang Ngọc NĐ1 và ông Nguyễn Ngọc NĐ2, trình bày:

Ngày 04/12/2002 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 10.507m² tọa lạc xã V3 từ bà Lâm Thị Đ. Bà Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2 từ năm 1998, có lập tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002, nhưng không trực tiếp lập với bà Đ mà lập hợp đồng với ông BĐ1 và bà BĐ2. Bởi vì, thời điểm bà Đ nhận chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông BĐ1, bà BĐ2 và giao luôn bản gốc cho bà Đ giữ, nhưng không làm thủ tục sang tên là do bà Đ là Việt kiều Đan Mạch nên Nhà nước chưa cho phép đứng tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 21/02/2003 sau khi đã trả tiền xong cho bà Đ, có sự chứng kiến của ông Thương, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông BĐ1 nhờ ông Hồ Ngọc L là cán bộ địa chính xã V3 đem hợp đồng chuyển nhượng trên đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã V3 để làm thủ tục chứng thực hợp đồng và hợp đồng được UBND xã V3 ký chứng thực trong ngày 21/02/2003.

Khi chứng thực hợp đồng vợ chồng ông bà nộp thuế đủ cho xã mà trước đó vợ chồng ông BD1 còn nợ.

Sau ngày 21/02/2003 vợ chồng ông bà thuê ông Đoàn Thanh Q đào 02 ao trên toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng lại. Sau đó, do không đủ tiền nên vợ chồng ông bà nhờ ông Trần Phi BD1 đứng tên thế chấp vay Ngân hàng nông nghiệp, chi nhánh xã V3 số tiền 60.000.000đồng. Thời gian vay một năm. Khi đến hạn thì nộp trả đủ tiền (ông Nguyễn Ngọc ND2 trực tiếp nộp) nhưng giấy đỏ không lấy ra được vì khi trả tiền ông BD1 không đi cùng. Sau đó vợ chồng ông về Cần Thơ sinh sống để đất ao lại cho ông BD1 mượn rồi ông BD1 tự vay tiền Ngân hàng tiếp nên việc sang tên đất không thực hiện được, kéo dài cho đến khi ông BD1 chuyển tên đất cho con nên tranh chấp cho đến nay.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (được UBND xã V3 ký chứng thực ngày 21/02/2003) giữa vợ chồng ông bà với ông Trần Phi BD1.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay đang tồn tại các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M; diện tích đất đổi (đã đào hầm) của bà Trần Thị Bích T1 và diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T2, không tranh chấp, không yêu Tòa án giải quyết, giữ nguyên hiện trạng, các bên sẽ tự thương lượng giải quyết sau.

Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04323 ngày 19/10/2009, diện tích 10.780.1m² (đo đạc thực tế 10.554.9m²) do UBND huyện Phú Tân cấp cho ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C.

** Bị đơn ông Trần Phi BD1 trình bày:*

Vợ chồng ông không ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 04/12/2002 diện tích 10.507m² tọa lạc xã V3 với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc ND2, bà Trang Ngọc ND1. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 09/5/1998 thì sang nhượng cho bà Lâm Thị Đ, có làm giấy tay, thành tiền là 45.000.000đồng, không có xác nhận địa phương, đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Đ cùng thời điểm, đến khoảng tháng 7, 8 năm 2002 vợ chồng ông chuộc lại đất từ bà Đ với giá gần 100.000.000đồng, bà Đ là người trực tiếp nhận tiền, không làm biên nhận, nhưng có ông Nguyễn Thành T3, ông Trần Phi Hoàng làm chứng và ngay sau đó thì có ông Phạm Thanh Hùng (bạn Hoàng) đến và cũng nghe Hoàng nói lại. Bà Đ giao trả lại đất cho vợ chồng cùng thời điểm.

Việc bà ND1 khởi kiện và cung cấp tờ chuyển nhượng ngày 21/02/2003 có chữ ký vợ chồng ông là bởi, vào khoảng tháng 9 năm 2002 vợ chồng ông với vợ chồng bà ND1 hùn hạp nuôi cá. Do không tiền nên làm hồ sơ vay ngân hàng

nông nghiệp, chi nhánh xã V3 và theo thỏa thuận miệng thì vợ chồng ông NĐ2 bà NĐ1 làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên để vay Ngân hàng, sau đó, ông NĐ2 đưa cho vợ chồng ông giấy tờ gì đó rồi bảo ký tên để vay ngân hàng, vì tin tưởng, vợ chồng ông không xem lại và ký tên và chỉ ký duy nhất một lần, lúc ký không có sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc L, cán bộ địa chính xã V3.

Việc đào hai ao nuôi cá là do vợ chồng ông thuê ông Võ Thanh Quang đào (ông Quang đã chết gần đây). Số tiền 60.000.000đồng năm 2003 là do ông NĐ2 trả khi hết hạn vay. Từ năm 2004 trở về sau vợ chồng ông vay.

Hiện nay diện tích đất vợ chồng bà NĐ1 tranh chấp không còn đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đổi với bà Trần Thị Bích T1, khu mồ mã của gia đình bà Châu Thị M và diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T2. Vợ chồng ông đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, các bên sẽ tự thương lượng giải quyết sau.

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà NĐ1. Trước đây vợ chồng ông phản tố yêu cầu bà NĐ1, ông NĐ2 trả 75.000.000đồng. Nay rút lại yêu cầu phản tố trên, khi nào tìm đầy đủ chứng cứ sẽ khởi kiện lại thành vụ án khác.

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

- Bà Đặng Thị Kim A trình bày:

Bà với anh Nguyễn Quốc H1 là vợ chồng, bà Trần Thị Bích T1 là mẹ chồng, ông Trần Phi BĐ1 là cậu ruột của mẹ. Vào khoảng năm 2003, mẹ với ông NĐ2 bà NĐ1 có đổi diện tích ngang 6 mét, dài 96 mét, nói miệng, không giấy tờ, đất đổi đất, không bồi hoàn giá trị, đã giao nhận đất đổi vào năm 2003.

Diện tích đất đổi, mẹ giao cho vợ chồng quản lý, sử dụng và đào hầm nuôi cá, đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định pháp luật; diện tích đất đổi nằm trong diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà NĐ1 với vợ chồng ông BĐ1 và hiện nay vợ chồng ông BĐ1 đã chuyển cho vợ chồng ông Hải đứng tên. Việc đổi đất trên, các bên tự thương lượng, thỏa thuận giải quyết sau, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, năm 2014 vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông BĐ1 phải trả lại diện tích đất 1.594.1m² tọa lạc tại xã V3 trên đất có căn nhà bếp của vợ chồng ông Trần Phi H2. Nay đồng ý rút lại yêu cầu khởi kiện.

- Bà Trần Thị Bích T1 trình bày:

Ông là cháu ruột của ông Trần Phi BĐ1, không họ hàng với vợ chồng bà NĐ1, ông NĐ2 và cũng không mâu thuẫn với ai. Vào khoảng năm 2003, tôi với

vợ chồng bà NĐ1 có đổi diện tích ngang 06 m dài 96m, thỏa thuận miệng, không giấy tờ, đất đồi đất, không bồi hoàn giá trị, đã giao nhận đất đổi cho nhau vào năm 2003.

Diện tích đất đổi hiện nay gia đình quản lý, sử dụng và đào hầm nuôi cá, đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định pháp luật; diện tích đất đổi nằm trong diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà NĐ1 với vợ chồng ông BĐ1. Việc đổi đất trên, các bên sẽ tự thương lượng, thỏa thuận giải quyết sau, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Ông là em rể của bà Lâm Thị Đ, ông BĐ1 là cậu ruột, không họ hàng với ông NĐ2 bà NĐ1 cũng không mâu thuẫn gì. Vào khoảng năm 2002 – 2003 giữa vợ chồng bà NĐ1 với bà Lâm Thị Đ trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất, diện tích 10.000m² đất sản xuất nông nghiệp. Số đất này vào năm 1998 bà Đ mua của vợ chồng ông BĐ1, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông BĐ1 đứng tên.

Người trực tiếp nhận tiền từ bà NĐ1 là ông, tại nhà của ông Trần Phi BĐ1, thay bà Đ. Sau khi nhận tiền ông giao các bản gốc tờ giấy tay sang nhượng đất năm 1998 giữa bà Đ và vợ chồng ông BĐ1; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NĐ1. Không có lần nào ông chứng kiến việc chuộc lại đất giữa vợ chồng ông BĐ1 với bà Đ.

- Bà Châu Thị M trình bày:

Bà không họ hàng với vợ chồng ông BĐ1 bà NĐ1. Diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên mà trên đất đang tồn tại 03 ngôi mộ, diện tích khoảng 144m² Khi chôn giữa gia đình bà với ông BĐ1 có thỏa thuận miệng với nhau Nếu tòa án công nhận đất thuộc về bên nào thì sẽ thỏa thuận, tự thương lượng giải quyết sau. Do điều kiện kinh tế gia đình nên yêu cầu được vắng mặt tất cả các buổi hòa giải từ xã đến Tòa án và vắng mặt tất cả các phiên tòa xét xử của Tòa án đến khi kết thúc vụ án.

- Ông Trần Phi H2 trình bày:

Vào tháng 8 năm 2002, ông Nguyễn Ngọc NĐ2 có hùn nuôi cá tra giống với ông BĐ1, ông NĐ2 thuê làm công số tiền 750.000đ/tháng và cấp gạo ăn hàng tháng. Ông NĐ2 bán cá vào tháng 02 năm 2004 nhưng vẫn không trả tiền thuê.

Trước đây, ông có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông NĐ2 phải trả tiền công lao động, nhưng nay tự nguyện rút lại đơn yêu cầu, khi nào tìm đầy đủ chứng cứ, sẽ khởi kiện sau.

- Ông Trần Phi H trình bày:

Vào năm 2009 ông Trần Phi BĐ1 cho vợ chồng ông quyền sử dụng diện tích 10.780,1m² và đang trực canh, hiện nay đất này đang tranh chấp với bà NĐ1. Xác định không có việc mua bán đất nên không đồng ý theo yêu cầu của bà NĐ1.

Trên diện tích đất đang tranh chấp hiện nay đang tồn tại các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M; diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T2 và diện tích đất đôi của bà Trần Thị Bích T1, ngang 6 m, dài khoảng 96m, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, giữ nguyên hiện trạng sẽ tự thương lượng giải quyết sau.

- Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Lâm Thị Đ gồm: Ông Hồ Lâm Thanh V1, Hồ Thanh K và Hồ Thanh Thiên V2 cùng thống nhất trình bày: Các ông là con ông Hồ Văn Thử (chết năm 2002) và bà Lâm Thị Đ (chết ngày 20/8/2012).

Việc giao dịch giữa bà Đ với bà NĐ1, ông NĐ2, ông BĐ1, bà BĐ2 không biết. Hiện nay, không tranh chấp cũng không có ý kiến và yêu cầu gì; Yêu cầu từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

- Ông Trần Thanh T2 trình bày:

Theo kết quả đo đạc xác định ông đang sử dụng diện tích 94,4m² ở các vị trí 24, 40, 57 do Trần Phi H đứng tên, nhưng không nằm trong diện tích tranh chấp 10.554.9m² giữa vợ chồng bà NĐ1 với vợ chồng ông BĐ1 nên tôi không có liên quan đến vụ tranh chấp. Yêu cầu từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

- Ông Đỗ Thanh K1 Đại diện UBND huyện Phú Tân trình bày:

Ngày 21/3/2003 UBND xã V3 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Phi BĐ1 với bà Trang Ngọc NĐ1; Về trình tự, thủ tục tại thời điểm chứng thực là đúng qui định pháp luật, nhưng do bà NĐ1 không nộp hồ sơ về cơ quan chuyên môn của huyện để làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định. Do thời gian quá lâu, có sự thay đổi Lãnh đạo và cán bộ địa chính xã nên công tác lưu trữ, cập nhật sổ theo dõi việc chuyển nhượng chưa chặt chẽ và thiếu kiểm tra nên ngày 07/10/2009 UBND xã V3 đã chứng thực hợp đồng tặng cho QSDĐ từ ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2 cho ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C. Sau đó hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất huyện Phú Tân, ngày 19/10/2009 ông Hải bà Cương được UBND huyện Phú Tân cấp Giấy CNQSDĐ số H043231C, diện tích đất 10.708,1m².

Đối với phần diện tích đất 83,4m² là đất công do Nhà nước quản lý, thuộc khu dân cư Hòa Bình 1, xã V3 nằm ngoài giấy CNQSDĐ số H043231C đã cấp cho ông Hải. Do bận công tác nên yêu cầu được vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh Nghĩa đại diện Ủy ban nhân dân xã V3 trình bày:

Ngày 21/3/2003 Ủy ban nhân dân xã V3 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Phi BD1 với bà Trang Ngọc ND1. Do thời gian quá lâu, có sự thay đổi Lãnh đạo và cán bộ địa chính xã nên công tác lưu trữ, cập nhật sổ theo dõi việc chuyển nhượng chưa chặt chẽ và thiếu kiểm tra nên ngày 07/10/2009 UBND xã V3 tiếp tục chứng thực hợp đồng tặng cho QSDĐ từ ông Trần Phi BD1 và bà Hứa Thị BD2 cho ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C.

Về trình tự, thủ tục tại thời điểm chứng thực là đúng quy định pháp luật, nhưng do bà ND1 không nộp hồ sơ về cơ quan chuyên môn của huyện để làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo qui định. Do bận công tác nên yêu cầu được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ Điều 34; khoản 3 Điều 35; khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 164; Điều 165; Điểm c, khoản 1 Điều 217; khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 32 Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng 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;

Áp dụng Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Ngọc ND2 và bà Trang Ngọc ND1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/3/2003) ký giữa bà Trang Ngọc ND1 với ông Trần Phi BD1 và bà Hứa Thị BD2.

Buộc ông Trần Phi BD1, bà Hứa Thị BD2, ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C phải giao trả đất lại cho ông Nguyễn Ngọc ND2 và bà Trang Ngọc ND1

thể hiện ở các điểm A, B, 55, 56, 44, 40, 26, 47, 48, 49, 51 và bên trong là các điểm 17, 32, 42, và 22, 33, 55, 39 và 41 với tổng diện tích là 10.327.9m²

Buộc ông Trần Phi H tháo dỡ căn trại cất tạm, và các vật kiến trúc khác có trên đất thể hiện các điểm 2, 3, 18 và 50 cho ông NĐ2, bà NĐ1.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng phần đất diện tích 132,6m² có các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M thể hiện các điểm 24, 23, 31, 25;

Các phần đất trên tọa lạc xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4;

Sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4, là một văn bản không thể tách rời của bản án;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04323, ngày 19/10/2009, diện tích 10.708.1m² (đo thực tế 10.554,9m²) do Ủy ban nhân dân huyện A4 cấp cho ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C.

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Phi BĐ1 và Trần Phi H2 đối với phần yêu cầu về hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A đối với phần yêu cầu tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, diện tích 1.594.1m² thể hiện ở các điểm 28, 24, 25, 26 và 27 theo sơ đồ hiện trạng ngày 21/9/2015 của văn phòng đăng ký đất huyện A4.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A, bà Trần Thị Bích T1, ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1, ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C đối với hợp đồng tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 654,8m² thể hiện ở các điểm 16, A, 34, B, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2017, bị đơn là ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C kháng cáo Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1 hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trang Ngọc NĐ1, ông Nguyễn Ngọc NĐ2 (có người đại diện theo ủy quyền là bà Trang Ngọc NĐ1) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thành LS1 thống nhất trình bày đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C, giữ nguyên bản án sơ thẩm, với các lý do:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2, đã được UBND huyện A4, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/12/2002 giữa bà Trang Ngọc NĐ1 với ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền chứng thực ngày 21/3/2003, thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Sau các bên ký kết hợp đồng xong, thì bà Trang Ngọc NĐ1 đã nhận đất và thuê ông Võ Thanh Quang đào hai cái ao nuôi cá, khi ông Quang còn sống đã xác nhận sự việc này vào 07/01/2011. Đồng thời, việc bà NĐ1 đã trực tiếp thực hiện thỏa thuận đổi đất với bà Trần Thị Bích T1 và việc đổi đất này được bà Thuận xác nhận tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án. Như vậy, có cơ sở để xác định nguyên đơn đã thực hiện quyền của người sử dụng đất bằng việc đào ao và đổi đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, thì hợp đồng đã có hiệu lực, phù hợp với quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993, Điều 705, 706 và 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Mặt khác, căn cứ vào Công văn số 13/UBND ngày 25/4/2013 của UBND xã A3, huyện A4 xác nhận vào ngày 21/02/2003 UBND xã có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi BĐ1 với bà Trang Ngọc NĐ1, về trình tự, thủ tục chứng thực và nội dung hợp đồng đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, UBND xã A3 cũng thừa nhận sai sót là do thời gian khá lâu, trải qua nhiều giai đoạn thay đổi cán bộ lãnh đạo và cán bộ địa chính xã; bên cạnh công tác lưu trữ, cập nhật sổ sách theo dõi việc chuyển nhượng đất này chưa chặt chẽ, thiếu kiểm tra, nên UBND xã tiếp tục chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Phi BĐ1 với ông Trần Phi H là chưa phù hợp.

Bị đơn ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C, cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Diệu T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Kim Ron LS2 thống nhất trình bày đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do:

Ngày 15/04/2016 ông H, bà C đã thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2003 cho ông Nguyễn Trường E, các bên có lập hợp đồng thế chấp, đã bàn giao giấy tờ đất, giao đất sử dụng, ông H đã nhận tiền vay 600.000.000 đồng. Giấy tờ bản chính và quyền sử dụng đất hiện nay do ông Thịnh lưu giữ và trực tiếp sử dụng từ năm 2016 đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông Nguyễn Trường E vào tham gia tố tụng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bà NĐ1 cho rằng 02 bên ký kết hợp đồng ở nhà ông Trần Phi BĐ1 và sau đó giao cho cán bộ địa chính đem lên UBND xã A3 để chứng thực, trong khi ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2 không thừa nhận việc ký vào hợp đồng và cũng không lên UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/02/2002 và đã được UBND xã chứng thực ngày ngày 21/02/2003, tại UBND xã A3 cũng không có hồ sơ lưu trữ về việc chứng thực. Hơn nữa, bà NĐ1 ông NĐ2 không phải là đối tượng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (đất trồng lúa) theo quy định. Do đó, việc UBND xã A3 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/02/2003 là trái với quy định pháp luật về công chứng, chứng thực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, những người kháng cáo có cung cấp “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” ngày 15/4/2016 giữa ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C với ông Nguyễn Trường E, nhưng không có xác thực của cơ quan có thẩm quyền, chỉ là văn bản giữa các bên tự ký với nhau. Ngoài ra, các đương sự không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A4, Ủy ban nhân dân xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang, ông Trần Thanh T2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Lâm Thị Đ là ông Hồ Thanh Thiên V2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 (bút lục số 682), bà Đặng Thị Kim A (bút lục số 683), bà Trần Thị Bích T1 (bút lục số 684), ông Nguyễn Thành T3 (bút lục số 681), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Đ là ông Hồ Lâm Thanh V1 (bút lục số 717), Hồ Thanh K (bút lục số 685) có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 và được UBND xã Hoà Lạc xác nhận ngày 21/02/2003 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng)

[2.1.1] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai 1993, Điều 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự 1995 và 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 là không đúng quy định pháp luật, bởi các căn cứ sau:

- Về chủ thể giao kết Hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm giao kết hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông BĐ1, bà BĐ2 sang ông NĐ2, bà NĐ1. Nguyên đơn khởi kiện và xác định thực chất nhận chuyển nhượng từ bà Được. Do đó, hợp đồng này là giả tạo. Mặt khác, nguyên đơn khẳng định rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng 21/02/2003, ông BĐ1 và bà BĐ2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Được thể hiện thời điểm này ông BĐ1 và bà BĐ2 không còn là chủ sử dụng thực tế. Theo quy định tại điểm a.5 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 quy định bên chuyển nhượng phải có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, để hợp đồng được công nhận thì tại thời điểm giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng phải là chủ sử dụng và có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Việc các bên không tiến hành thủ tục đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền là chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 1995 cũng quy định nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 707. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh để xác định lỗi của ai dẫn đến việc không hoàn thành thủ tục này.

- Ngoài ra, có sự mâu thuẫn trong các lời khai về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

+ Tại đơn khởi kiện nguyên đơn khai: *“sau khi nhận tiền xong, cùng ngày chúng tôi cùng vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 đến UBND xã Hoà Lạc tiến hành thủ tục tách bộ, sang tên”* và Biên bản hoà giải ngày 07/01/2001 tại UBND xã Hoà Lạc, bà NĐ1 khai: *“ 21/2/2003 tôi và ông Trần Phi BĐ1 đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực.”*

+ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày: *“Đến ngày 21/02/2003, sau khi trả tiền xong cho bà Được, có sự chứng kiến của ông Thương, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông BĐ1 nhờ ông Hồ Ngọc L là cán bộ địa chính xã Hoà Lạc đem hợp đồng chuyển nhượng đến UBND xã Hoà Lạc làm thủ tục chứng thực hợp đồng...”*.

+ Trong khi, bị đơn trình bày ông bà đồng ý cho ông NĐ2 và bà NĐ1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng, sau đó, ông NĐ2 đưa cho vợ chồng ông giấy tờ gì đó rồi bảo ký tên để vay ngân hàng, vì tin tưởng, vợ chồng ông không xem lại và ký tên và chỉ ký một lần duy nhất, lúc ký không có sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc L, cán bộ địa chính xã Hoà Lạc.

+ Lời khai của ông Hồ Ngọc L tại Bút lục số 154-155:

Mặc dù, pháp luật tại thời điểm 2003 chỉ yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng phải được lập thành văn bản và phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền mà không bắt buộc chứng thực. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn cung cấp và theo trình bày của UBND xã Hoà Lạc tại Công văn số 13 ngày 25/4/2013 thì UBND xã có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng ngày. Tại khoản 1 Điều 11 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực thì: *“Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được*

thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Mặt khác, tại Hợp đồng chuyển nhượng, UBND xã Hoà Lạc không chứng thực chữ ký của các bên mà chỉ xác nhận các nội dung: Giấy tờ sử dụng đất, hiện trạng thửa đất, chủ sử dụng đất, loại đất, diện tích, số thửa đất và điều kiện chuyển nhượng đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ các lời khai nêu trên để xác định các bên có tự nguyện giao kết hợp đồng và thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà NĐ1 và ông NĐ2 hay không.

[2.2] Về nghĩa vụ theo hợp đồng: Theo quy định tại Điều 705 của BLDS 1995 thì: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất), còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng”.* Do đó, người chuyển nhượng phải có nghĩa vụ chuyển giao đất và người nhận chuyển nhượng phải có nghĩa vụ giao tiền.

Về nghĩa vụ giao tiền: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 220.500.000 đồng tương đương với 10.507m² đất. Trong khi, ông NĐ2 và bà NĐ1 thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng với giá 145.000.000 đồng và bị đơn không thừa nhận giá trị chuyển nhượng. Do đó, nghĩa vụ giao tiền trong hợp đồng chưa được làm rõ.

Về nghĩa vụ giao tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc giao tài sản thông qua quá trình sử dụng đất, cụ thể là thông qua việc bà NĐ1 thuê ông Võ Thanh Quang đào ao trên phần đất này và việc các ông bà Trần Thị Bích T1 trực tiếp đối đất với bà NĐ1 để xác định bà NĐ1 đã nhận phần đất này và canh tác từ năm 2003 là chưa khách quan.

Theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 79 của Luật Đất đai 1993 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí địa chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, Tòa án có thể tiến hành thu thập chứng cứ để xác định ai là người thực tế thực hiện nghĩa vụ về đất đai đối với cơ quan có thẩm quyền để xác định người thực tế sử dụng đất từ năm 2003 và xác định bản chất sự việc một cách khách quan.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H tháo dỡ căn trại cất tạm và các vật kiến trúc khác có trên đất thể hiện ở các điểm 2, 3, 18 và 50 cho ông NĐ2 và bà NĐ1

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và bà C. Từ việc công nhận hợp đồng, nguyên đơn phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Theo khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì: “...*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa trên việc công nhận hợp đồng mà tự buộc ông H tháo dỡ căn trại cất tạm và các vật kiến trúc khác có trên đất là xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện.

Đồng thời, tại giai đoạn phúc thẩm, ông Trần Phi BD1, bà Hứa Thị BD2, ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C có xuất trình đơn yêu cầu của ông Nguyễn Trường E, kèm “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” ngày 15/4/2016 giữa ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C với ông Nguyễn Trường E. Đây là tình tiết phát sinh mới, vấn đề xảy ra từ năm 2016 nhưng ông Thịnh không biết và ông Thịnh có yêu cầu tham gia để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Đối với các phần còn lại của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị và không vi phạm pháp luật nên cần được giữ nguyên và có hiệu lực thi hành ngay, cụ thể đối với các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng phần đất diện tích 132,6m² có các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M thể hiện các điểm 24, 23, 31, 25;

Các phần đất trên tọa lạc xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4;

Sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4, là một văn bản không thể tách rời của bản án;

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Phi BD1 và Trần Phi H2 đối với phần yêu cầu về hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A đối với phần yêu cầu tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, diện tích 1.594.1m² thể hiện ở các điểm 28, 24, 25, 26 và 27 theo sơ đồ hiện trạng ngày 21/9/2015 của văn phòng đăng ký đất huyện A4.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A, bà Trần Thị Bích T1, ông Trần Phi BD1, bà Hứa Thị BD2, Nguyễn Ngọc ND2 và bà Trang Ngọc ND1, ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C đối với hợp đồng tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích

654,8m² thể hiện ở các điểm 16, A, 34, B, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông BĐ1, bà BĐ2, ông H và bà C, huỷ một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông BĐ1, bà BĐ2, ông H và bà C không phải chịu theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí thủ tục khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C.

Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 235, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1/ Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/3/2003) ký giữa bà Trang Ngọc NĐ1 với ông Trần Phi BĐ1 và bà Hứa Thị BĐ2.

Buộc ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C phải giao trả đất lại cho ông Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1

thể hiện ở các điểm A, B, 55, 56, 44, 40, 26, 47, 48, 49, 51 và bên trong là các điểm 17, 32, 42, và 22, 33, 55, 39 và 41 với tổng diện tích là 10.327.9m²

Buộc ông Trần Phi H tháo dỡ căn trại cất tạm, và các vật kiến trúc khác có trên đất thể hiện các điểm 2, 3, 18 và 50 cho ông NĐ2, bà NĐ1.

2/ Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung:

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng phần đất diện tích 132,6m² có các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M thể hiện các điểm 24, 23, 31, 25;

Các phần đất trên tọa lạc xã A3, huyện A4, tỉnh An Giang, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4;

Sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4, là một văn bản không thể tách rời của bản án;

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Phi BĐ1 và Trần Phi H2 đối với phần yêu cầu về hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A đối với phần yêu cầu tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, diện tích 1.594.1m² thể hiện ở các điểm 28, 24, 25, 26 và 27 theo sơ đồ hiện trạng ngày 21/9/2015 của văn phòng đăng ký đất huyện A4.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Đặng Thị Kim A, bà Trần Thị Bích T1, ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, Nguyễn Ngọc NĐ2 và bà Trang Ngọc NĐ1, ông Trần Phi H và bà Tô Thị Kim C đối với hợp đồng tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 654,8m² thể hiện ở các điểm 16, A, 34, B, theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A4.

3/ Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí thủ tục khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Phi BĐ1, bà Hứa Thị BĐ2, ông Trần Phi H, bà Tô Thị Kim C không phải chịu; hoàn lại mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (do bà Trần Thị Diệu T nộp thay) theo Biên lai thu số 0017749, số 0018751 cùng ngày 01/9/2017, số 0008800, số 0008799 cùng ngày 31/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp