

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 24/2019/HNGĐ-PT

Ngày 28/11/2019

V/v “*Tranh chấp xin ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, hủy giấy chứng nhận 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: Ông Đào Chí Keo

Các thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thúy Hà

2. Ông Cao Minh Lễ

- 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 Huỳnh Thanh Phước- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số: 24/2019/TLPT-HNGĐ ngày 15 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp xin ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 294/2018/HNGĐ-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 464/2019/QĐXXPT-HNGĐ ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 05, ấp PC B, xã PTh, huyện PT, tỉnh AG

2.*Bị đơn:* Bà Trần Thị Kh, sinh năm 1965 (có mặt)

Nơi cư trú: ấp VP, xã V HĐ, huyện AP, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 (có mặt)

Nơi cư trú: ấp Phú Nhơn, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị Ch là: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956; cư trú: ấp AT, thị trấn AP, huyện AP, tỉnh AG. (có mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp VP, xã V HĐ, huyện AP, tỉnh AG.

3.3 Ủy ban nhân dân huyện An Phú,

Đại diện theo ủy quyền của của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Phú là: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Phú theo văn bản ủy quyền số 118/UQ-UBND ngày 24/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Phú (Có đơn xin vắng mặt)

3.4 Ông Cao Vũ L, sinh năm 2000 (có đơn xin vắng mặt)

3.5 Ông Cao Văn Kh1, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt)

3.6 Bà Cao Thị T1, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp VP, xã V HĐ, huyện AP, tỉnh AG.

3.7 Bà Trần Thị T2, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

3.8 Ông Trần Văn H, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

3.9 Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt)

3.10 Ông Huỳnh Bá Nh (Nh), sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp VP, xã V HĐ, huyện AP, tỉnh AG.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông Đ trình bày:

Về hôn nhân: Qua thời gian tìm hiểu, ông và bà Kh chung sống như vợ chồng vào năm 1999. Ngày 04/4/2003, ông bà tự nguyện kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông và được cấp giấy chứng nhận kết hôn số: 23 theo trích lục kết hôn số: 079/TLKH-BS ngày 22/8/2017. Cuộc sống chung vợ chồng bắt đầu phát sinh mâu thuẫn từ những năm 2007 và không sống chung từ năm 2008 đến nay. Nhận thấy tình cảm vợ chồng không thể hàn gắn, mục đích hôn nhân không đạt được nên ông Đ yêu cầu ly hôn với bà Kh.

Về con chung: Có 01 con chung Cao Vũ L, sinh ngày 18/02/2000, hiện đã thành niên và tự lập được.

Về tài sản chung đang tranh chấp với bà Kiều Thị Ch: 01 căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 204,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 hiện đã sang tên cho ông Nam và bà Ch. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà với bà Ch, ông Nam ngày 30/20/2008, tự nguyện giao tài sản cho bà Kh, không yêu cầu chia.

Về nợ chung: Không có

Bị đơn bà Trần Thị Kh trình bày: Bà thống nhất như nội dung ông Đ đã khai, bà thuận tình ly hôn với ông Đ, ông bà có 01 con chung Cao Vũ L đã trưởng thành, tự lập được, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tài sản chung đang tranh chấp với bà Kiều Thị Ch: 01 căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 204,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 hiện đã sang tên cho ông Nam và bà Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Kiều Thị Ch trình bày: Ngày 27/9/2007, bà và chồng là ông Nguyễn Văn Nam có thỏa thuận chuyển nhượng nhà gắn liền với diện tích đất: 204,1m² theo giấy quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 được UBND huyện An Phú cấp cho vợ chồng ông Đ, bà Kh đứng tên đất, nhà, tọa lạc tại ấp VP, xã V HĐ, huyện AP, tỉnh AG với giá 100.000.000 đồng, hai bên đến UBND xã Vĩnh Hội Đông chứng thực hợp đồng ngày 30/10/2009 và được đứng tên quyền sử dụng đất ngày 06/11/2009;

Theo Tờ thỏa ước ngày 27/9/2007, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất giá 160.000.000đ, sau đó bớt 10.000.000 đồng vì vi phạm hành lang lộ giới, còn 150.000.000 đồng, sau đó tiếp tục bớt thêm 50.000.000 đồng còn 100.000.000đ. Bà đã thanh toán nhiều lần với tổng số T1 là 71.000.000 đồng, trả thay cho bà B là 4.000.000 đồng, tiền bồi thường đất do Nhà nước đã chi trả ông Đ nhận 19.560.000 đồng, bà đã trả tổng cộng: 94.560.000 đồng. Nay, bà yêu cầu ông Đ, bà Kh phải giao nhà và đất và bà sẽ trả 5.540.000đ là đủ 100.000.000đ.

Ông Đ và bà Kh có yêu cầu phản tố và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Do bà Ch chưa thanh toán hết tiền nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 71.000.000 đồng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nam và bà Ch.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc hiện trạng theo bản đồ hiện trạng ngày 10/02/2014 và các bên thống nhất kết quả đo đạc và không ai phản đối hay có ý kiến bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2019/HNGĐ-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Phú đã xử:

Căn cứ vào các Điều 27, Điều 55, khoản 1 Điều 56, Điều 81, 82, 83, 84 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ khoản 4 Điều 11, Điều 15, Điều 123, Điều 116, Điều 132, Điều 288; Điều 407, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 28, Điều 147, 149; Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Đ

Về hôn nhân:

Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Kh.

Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 23 ngày 04/4/2003 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản chung:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Đ, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam với bà Trần Thị Kh và ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là vô hiệu và đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn N, sinh năm 1944 và bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008, diện tích 204,1 m².

Về yêu cầu độc lập của bị đơn bà Trần Thị Kh đối với bà Kiều Thị Ch:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kh.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 30/10/2008 là vô hiệu, do hết thời hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kh, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008 diện tích 204,1 m², mang tên Nguyễn Văn Nam và Kiều Thị Ch.

Về yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn N với bà Trần Thị Kh và ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là hợp pháp.

Buộc ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Kh thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, giao phần đất tại các điểm 1, 5, 10, 13, 14 diện tích 204,1 m² và căn nhà tại các

điểm 4, 11, 12, 15, 2, 3 diện tích 80,7 m² theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú). (Những người có tên trong hộ khẩu gồm Cao Thị T1, Cao Văn Kh1 và Cao Vũ L, Trần Thị T2, Trần Văn H, Trần Văn Ch có nghĩa vụ giao nhà cùng bà Kh và ông Đ).

Phần đất tranh chấp do Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1944 và bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008, diện tích 204,1 m².

Do kết quả đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp từ ngày 10/02/2014 đến nay hơn 05 năm, do vậy đến giai đoạn thi hành án Chi cục thi hành án sẽ căn cứ vào bản đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/02/2014 và kết quả đo đạc lại của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú để xử lý tài sản theo quy định Luật thi hành án dân sự.

Cho thời hạn lưu cư là 6 tháng đối với ông Đ và bà Kh kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Kiều Thị Ch trả cho ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Kh số tiền là 5.460.000 đồng (Năm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/8/2019, bà Trần Thị Kh kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 12/8/2019, bà Kh kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp sơ thẩm không đưa ông Nam tham gia tố tụng là thiếu sót;

Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà Ch, ông Nam giá 160.000.000đ, bà Ch trả trước 50.000.000đ, vợ chồng ông nhận bồi thường 19.560.000đ, và trả nhiều lần là 21.000.000đ nên còn nợ bà 79.000.000đ.

Bà Ch yêu cầu vợ chồng bà sang tên cho bà Ch đứng tên đất để vay ngân hàng, sẽ thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà Ch không thực hiện. Hơn nữa, đất của vợ chồng bà nên bà đã nhận tiền bồi thường đất cần làm rõ nội dung này.

Bà Kh có đơn xin miễn giảm tiền án phí ký ngày 06/8/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Kh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến.

- Về tố tụng vụ án: Việc tuân theo pháp luật, các đương sự, thư ký và thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Về hôn nhân, ông Đ, bà Kh công nhận thuận tình ly hôn, con chung Cao Vũ L trưởng thành, cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật.

Về tài sản chung: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với vợ chồng ông Nam, bà Ch, ông Đ rút một yêu cầu khởi kiện cấp sơ thẩm đình chỉ về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 30/10/2008 vô hiệu và đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00223kL ngày 06/11/2008 cấp cho ông Nam, bà Ch.

Bà Ch, ông Nam không thanh toán khoản tiền nào theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2008, các đương sự thống nhất bà Ch mới thanh toán cho ông Đ, bà Kh số tiền 71.000.000đ. Cấp sơ thẩm không xem xét một cách khách quan toàn diện vụ án, không phân tích lỗi các bên, chỉ căn cứ vào Hợp đồng xác lập ngày 30/10/2008 để buộc ông Đ, bà Kh giao đất có diện tích 204,1m² và buộc ông Đ, bà Kh và những người có tên trong hộ khẩu có nghĩa vụ giao nhà là không có căn cứ.

Theo Tờ giao ước ngày 27/9/2007, ngay từ đầu bà Ch đã có hành vi gian dối, giá chuyển nhượng nhà, đất 160.000.000đ, nhưng chỉ ghi 140.000.000đ, việc thanh toán cũng không đúng như thỏa thuận, như vậy bà Ch đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như nội dung của Tờ giao ước, lẽ ra phải mất cọc 20.000.000đ. Mặt khác, bà Ch chỉ cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2008, không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, không cung cấp được thỏa thuận được việc giảm giá 50.000.000đ, bên ông Đ, bà Kh không thừa nhận có giảm giá này, nên việc xác lập Tờ giao ước 27/9/2007 về chuyển nhượng nhà, đất là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/6/2019, ông Đ tự nguyện giao toàn bộ tài sản cho bà Kh, nên được công nhận.

Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 29/11/2019, Biên bản thỏa thuận giá tài sản tranh chấp ngày 07/7/2017, thì nhà 1 có giá: 27.578.800đ, nhà 2 có giá: 21.228.000đ, đất có giá: 800.000đ/ 01m² x 204,1m² = 163.280.000đ, tổng giá trị tài sản: 212.086.800đ. Ông Đ, bà Kh thừa nhận có giảm cho bà Ch, ông Nam 10.000.000đ, bà Ch thanh toán được 71.000.000đ tương đương 47,33% x 212.086.800đ = 100.380.682đ, bà Kh phải có trách nhiệm trả cho bà Ch số tiền 100.380.000đ (làm tròn).

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở được xác lập theo Tờ giao ước ngày 27/9/2007 vô hiệu, lẽ ra phải hủy giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Kh, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2002 được điều chỉnh biến động đất tại trang IV từ tên ông Đ sang tên ông Nam, bà Ch ngày 06/11/2008. Nên cần hủy việc điều chỉnh biến động tại trang IV do ông Nam, bà Ch đứng tên là phù hợp với quy định của Luật đất đai 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kh; Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kh đối với bà Ch; Tờ giao ước ngày 27/9/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2008 là vô hiệu; bà Kh có trách nhiệm trả cho bà Ch số tiền 100.380.000đ; Hủy việc

điều chỉnh biến động đất tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2002 do ông Đ đứng tên sang cho ông Nam, bà Ch đứng tên ngày 06/11/2008.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ch, bà Ch phải chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng 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 tố tụng:

1.1 Về thủ tục kháng cáo: Bà Trần Thị Kh kháng cáo trong hạn luật định, bà Kh là người cao tuổi, có đơn yêu cầu xem xét miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên bà không phải nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm; nên được xem kháng cáo hợp lệ và Hội đồng xét xử xem xét theo thẩm quyền phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị.

Ông Đ đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 277 xét xử vắng mặt đối với ông Đ.

1.2 Về Bản án sơ thẩm:

Ngày 26/6/2019 Hội đồng xét xử sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ; Mở lại phiên tòa ngày 25/7/2019 trong hạn 01 tháng, Bản án ghi “Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 25/7/2019” là không đúng theo Nghị Quyết 01/2017/NQ- HĐTP ngày 13/01/2017 của HĐTP TANDTC như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Phần trích yếu bản án: Ông Cao Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn với bà Kh, căn cứ vào khoản 1 Điều 28 BLTTDS xác định quan hệ tranh chấp về Ly hôn; bà Ch yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà; bên ông Đ, bà Kh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Ch, ông Nam nên 02 yêu cầu này chỉ xác định: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 30/10/2008 vì vậy luật áp dụng: Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009, Luật Nhà ở sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 về hiệu lực chuyển tiếp.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo.

Bà Kh kháng cáo cho rằng: Cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Nam là chồng bà Kh tham gia tố tụng là thiếu sót. Xét thấy, cấp sơ thẩm đã thu thập về Trích lục khai tử của ông Nam, theo đó, ông Nguyễn Văn Nam chết vào lúc 09g 30 phút ngày 02 tháng 9 năm 2012, bà Ch khởi kiện và Tòa án huyện An Phú thụ lý vụ án số: 129 ngày 29/5/2017, và ông Đ bà Kh khởi kiện ly hôn được

Tòa thụ lý vụ án số: 248 ngày 22/8/2017. Vậy ông Nam chết trước khi các vụ kiện được Tòa án thụ lý nên không đưa ông Nam vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật, Cha mẹ ruột ông Nam đều chết trước ông Nam, ông Nam và Ch không có con chung, cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ và xác định tư cách đương sự trong vụ án là đúng pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Kh yêu cầu bà Ch phải trả 79.000.000đ tiền mua bán nhà, đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

3.1 Về Tờ giao ước ngày 27/9/2006, thì ông Đ, bà Kh chuyển nhượng “một cái nhà đúc và cái mái gỗ trên mặt đất có diện tích là...Hiện tọa lạc tại ấp 1, xã Vĩnh Hội Đông với giá 160.000.000đ. Đối với nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được vợ chồng ông Đ, bà Kh tạo dựng hợp pháp, chưa yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sở hữu, việc mua bán và phát sinh tranh chấp được giải quyết theo quy định tại Điều 147 Luật nhà ở, sửa đổi, bổ sung năm 2009. Ông Nam, bà Ch đã thanh toán nhiều lần, cụ thể: ngày 26/9/2007 trả 20.000.000đ; 16/12/2007 đến ngày 18/01/2008 trả 30.000.000đ, 25/10/2008 bà Kh mượn 21.000.000đ, bà Ch trả nợ thay cho bà Kh 4.000.000đ, tổng cộng là 75.000.000đ;

3.2 Vợ chồng ông Đ, bà Kh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nam, bà Ch ngày 30/10/2008 (sau viết tắt là Hợp đồng), được UBND xã Vĩnh Hội Đông chứng thực, theo nội dung hợp đồng thì ông Đ, bà Kh chuyển nhượng 204,1m², ONT, tại thửa 14, tờ bản đồ 08, Giấy CNQSDĐ số H0223kL ngày 02/10/2006; giá 100.000.000đ, trả 03 lần: ngày 22/11/2008 trả 25.000.000đ, lần 2 ngày 20/12/2008, trả 40.000.000đ và trả lần 3 ngày 30/3/2009 trả 35.000.000đ; ngày 06/11/2008 cấp có thẩm quyền điều chỉnh trang IV, xác nhận ông Nam, bà Ch có quyền sử dụng đất hợp pháp. Như vậy, nội dung và hình thức của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có dấu hiệu của lừa dối, giả tạo hay bị ép buộc được quy định tại Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự 2005 (Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015) nên không có căn cứ để xác định hợp vô hiệu như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

3.3 Về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, theo Hợp đồng ngày 30/10/2008, thì bên bà Ch, ông Nam phải có nghĩa vụ thanh toán 100.000.000đ, trả 03 lần: Ngày 22/11/2008, trả 25.000.000đ, lần 2 ngày 20/12/2008, trả 40.000.000đ và trả lần 3 ngày 30/3/2009 trả 35.000.000đ. Tuy nhiên, bà Ch chưa thanh toán đầy đủ như thỏa thuận. Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Bà Ch, bà Kh, và ông Đ xác nhận bớt 10.000.000đ hành lang lộ giới nên còn 150.000.000đ; Việc bà Ch cho rằng bên bà Kh, ông Đ bớt thêm 50.000.000đ nhưng bà Kh, ông Đ không thừa nhận, bà Ch không chứng minh được chứng cứ việc bớt này nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giá 150.000.000đ.

Như 3.1 và 3.2 và chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thì, giá chuyển nhượng nhà, đất: 150.000.000đ, trong đó chuyển nhượng đất có giá: 100.000.000đ, vậy giá chuyển nhượng của 02 nhà có giá: 50.000.000đ.

Về thanh toán tiền bán nhà thì bà Ch đã trả cho bà Kh, ông Đ 75.000.000đ, trừ 50.000.000đ, coi như phần tiền dư 25.000.000đ trả cho chuyển nhượng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, Nhà gắn liền với diện tích đất 204,1m², thuộc thửa 14, nay thuộc quyền sử dụng của bà Ch, ông Đ kể từ ngày 06/11/2008, nên cấp sơ thẩm xác định bà Ch, ông Nam có quyền đối với tài sản trên đất là có căn cứ.

[4] Về số tiền 19.560.000đ là tiền bồi thường nhà, đất trong hành lang lộ giới ngày 01/7/2010, số tiền này cũng được các bên thừa nhận và đồng ý khấu trừ vào tiền mua chuyển nhượng đất như cấp sơ thẩm xác định là phù hợp.

[5] Như vậy, có căn cứ xác định bà Kh, ông Đ chuyển nhượng 02 nhà và đất cho bà Ch, ông Nam là 150.000.000đ, trong đó chuyển nhượng đất: 100.000.000đ; bà Ch, ông Nam đã thanh toán 25.000.000đ (trả tiền trước ngày ký Hợp đồng) + 19.560.000đ = 44.560.000đ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kh buộc bà Ch còn phải thanh toán cho bà Kh, ông Đ số tiền 55.440.000đ là thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, do ông Đ tự nguyện giao toàn bộ tài sản cho bà Kh nên bà Kh được sở hữu số tiền này. Bà Kh và Cao Thị T, Cao Văn Kh1 và Cao Vũ L, Trần Thị T2, Trần Văn H, Trần Văn Ch phải có trách nhiệm giao nhà, đất cho bà Ch.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí sơ thẩm: Bà Kh có đơn xin miễn án phí, bà thuộc hộ cận nghèo được UBND xã Vĩnh Hội Đông cấp năm 2019 nên theo Nghị Quyết 326, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí sơ thẩm cho bà.

Bà Kiều Thị Ch buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 55.440.000đ.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Kh được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm cho bà Kh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

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 một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kh.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 294/2019/HNGĐ-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Phú.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, Điều 147, Điều 149, khoản 2 Điều 244, Điều 277, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 27, Điều 55, khoản 1 Điều 56, Điều 81, 82, 83, 84 Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 123, 255, 256, 688, 689, 690, 692, 697,

699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 4 Điều 11, các Điều 15, Điều 123, Điều 116, Điều 123, Điều 132, Điều 288, Điều 407, 500, 501, 502 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 106, 127 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung 2009, Điều 203, 168 Luật đất đai 2013, Điều 1, 4, 5, 9, 21, 147 Luật nhà ở, sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Về hôn nhân:

Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa Ông Cao Văn Đ với bà Trần Thị Kh.

Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 23 ngày 04/4/2003 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản chung:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Đ, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam với bà Trần Thị Kh và ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là vô hiệu và đình chỉ yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1944 và bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008, diện tích 204,1 m².

Về yêu cầu độc lập của bị đơn bà Trần Thị Kh đối với bà Kiều Thị Ch:

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kh đối với bà Kiều Thị Ch.

Buộc bà Kiều Thị Ch phải trả cho bà Trần Thị Kh số tiền 55.440.000đ (Năm mươi lăm triệu bốn trăm bốn chục nghìn đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 30/10/2008 là vô hiệu, do hết thời hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kh, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008 diện tích 204,1 m², mang tên Nguyễn Văn Nam và Kiều Thị Ch.

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

luật Dân sự năm 2015.

Về yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch đối với ông Cao Văn Đ, bà Trần Thị Kh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam với bà Trần Thị Kh và ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là hợp pháp; ông Nam, bà Ch có quyền sử dụng diện tích đất 204,1m², ONT, tại thửa 14, tờ bản đồ 08, Giấy CNQSDĐ số H0223kL ngày 02/10/2006, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 06/11/2008.

Buộc ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Kh, Cao Thị T1, Cao Văn Kh1 và Cao Vũ L, Trần Thị T2, Trần Văn H, Trần Văn Ch giao nhà, thể hiện tại các điểm: 4, 11, 12, 15, 2, 3 có diện tích 80,7 m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 204,1 m² tại các điểm 1, 5, 10, 13, 14 theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú).

Do kết quả đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp từ ngày 10/02/2014 đến nay hơn 05 năm, do vậy đến giai đoạn thi hành án Chi cục thi hành án sẽ căn cứ vào bản đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/02/2014 và kết quả đo đạc lại của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú để xử lý tài sản theo quy định Luật thi hành án dân sự.

Cho thời hạn lưu cư là 6 tháng đối với ông Đ và bà Kh, Cao Thị T1, Cao Văn Kh1 và Cao Vũ L, Trần Thị T2, Trần Văn H, Trần Văn Ch kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí sơ thẩm: Bà Kh được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.772.000đ, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Án phí phúc thẩm: Bà Kh không phải chịu án phí phúc thẩm, do bà Kh là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng kháng cáo phúc thẩm nên không hoàn trả tiền tạm ứng kháng cáo phúc thẩm.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm 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 H.An Phú;
- TAND H.An Phú
- 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Hà Cao Minh Lễ

Đào Chí Keo