

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 90/2019/DS-PT

Ngày 30-5-2019

V/v tranh chấp hợp đồng cầm
cố quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khuru Đề Dành

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu

Bà Ngô Ngọc Phi

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2019/TLPT-DS ngày 15/02/2019, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2019/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 93/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (Có mặt)

- Bà Ngô Thị S (tên gọi khác Suồ), sinh năm 1969 (Có mặt)

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1990 (Có mặt)

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện cho bà S, chị L, chị D và chị K: Ông Nguyễn Văn T - là

người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05-01-2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Ông Trần Ngọc P - là Luật sư, cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1949 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn K: Ông Nguyễn Văn P - là Luật sư, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn P thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang;

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn K - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/6/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông cùng vợ là bà Ngô Thị S có thừa hưởng từ cha, mẹ ruột của ông diện tích 2.600m² đất sản xuất nông nghiệp (2L) thuộc thửa đất số 1069b, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Năm 1997, ông kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01520.QSĐĐ/eC ngày 26/12/1997 do ông đứng tên.

Năm 1998, ông đem diện tích đất này cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố cho ông Nguyễn Văn K (người anh cùng cha khác mẹ với ông) với giá 04 chỉ vàng 24kara, không làm giấy tờ và việc cầm cố này vợ ông là bà Ngô Thị S có biết.

Năm 2001, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông có mượn thêm của ông K 01 lượng vàng 24kara. Cuối năm 2001, ông K đòi lại vàng, do không có khả năng trả vốn nên ông đề nghị được trả lãi cho ông K và ông trả được 06 tháng lãi thì ngưng. Khoảng tháng 8/2004, ông K gặp ông tại nhà bà Nguyễn Thị Liệt (là chị ruột của ông), cùng thỏa thuận lãi phát sinh nhập vào 01 lượng vàng 24kara vốn (gốc), cộng với 04 chỉ vàng có đất làm tròn thành 24 chỉ vàng 24kara. Lúc này, ông K có đưa cho ông một tờ giấy do ông Nguyễn Văn Thường viết giùm để ký tên, do tin tưởng chỗ anh em nên ông đã ký mà không xem lại nội dung, khi ký không có mặt bà S. Như vậy, số vàng vợ chồng ông thực nhận từ ông K chỉ có 14 chỉ vàng 24kara, riêng 10 chỉ vàng 24kara còn lại là lãi. Tại phiên tòa ông với bà S thừa nhận số vàng sau khi nhận về ông dùng để mua xe Phú Lịch (xe chở khách thời điểm đó) để làm phương tiện kiếm sống cho cả gia đình, số còn lại bà S dùng để mua heo về nuôi.

Năm 2016, khi nhận được Phiếu cung cấp thông tin địa chính ngày 18/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân thì ông mới biết được diện tích 2.600m² đất tuy chỉ một mình ông đứng tên giấy chứng nhận nhưng thực chất UBND huyện Phú Tân cấp cho hộ gia đình của ông chứ không phải cấp cho cá nhân ông. Tại phiên công bố chứng cứ ông mới biết được tờ giấy mà ông K trước đây đưa cho ông ký tên là “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”.

Do ông chỉ cầm cố cho ông K chứ không phải chuyển nhượng và đây là tài sản chung của hộ gia đình ông gồm: Ông, vợ ông là bà S và các con ông là chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị K; nếu chuyển nhượng thì một mình ông không đủ quyền quyết định. Vì vậy, ông đại diện hộ gia đình yêu cầu tuyên bố Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K là vô hiệu, đồng thời buộc vợ chồng ông K, bà Bé phải trả lại 2.600m² đất cho hộ gia đình ông, ông sẽ trả lại cho vợ chồng ông K 24 chỉ vàng, loại vàng 24kara.

Đối với số tiền lãi đã đóng cho ông K được 06 tháng ông không có ý kiến và cũng không tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N, trình bày: Đầu năm 1998, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng 2.600m² đất tại xã Phú Xuân của vợ chồng ông T và bà S với giá chung là 24 chỉ vàng 24kara; việc mua bán có làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” do ông Nguyễn Văn Nồng (đã chết) viết giùm đưa cho ông T ký tên. Ông khẳng định tại thời điểm làm giấy tờ sang nhượng cũng có mặt bà S nhưng do bà S không biết chữ nên không ký tên, còn việc tại sao có chữ ký và ghi họ tên của bà S thì do thời gian quá lâu nên ông không nhớ. Ngoài ra, trong tờ sang nhượng còn có ghi tên Nguyễn Văn Đức, Nguyễn Văn Tấn và Nguyễn Văn Nôi nhưng những người này không ký tên và cũng không có mặt tại thời điểm mua bán. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có một mình ông T đứng tên, vì vậy ông đã không nghi ngờ khi chỉ một mình ông T ký giấy mua bán. Ông T, bà S đã giao đất cho ông canh tác từ đầu năm 1998 cho đến nay, đồng thời giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ và ông đã giao đủ một lần 24 chỉ vàng 24kara cho ông T, bà S trực tiếp nhận.

Ông T cho rằng cầm cố đất cho ông, vay vàng của ông và có trả được 06 tháng lãi cho ông là hoàn toàn không có; còn việc ông không làm thủ tục tách bộ sang tên là do đất này của cha mẹ để lại, lúc mua bán ông T có yêu cầu sau này có khả năng xin được chuộc lại theo giá thị trường. Ông T chưa có thỏa thuận mua lại của ông mà đã làm đơn khởi kiện nên ông không đồng ý cho ông T chuộc lại.

Ngày 16/10/2017, ông có đơn phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông T. Buộc ông T, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn K.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn T vào năm 1998 có hiệu lực.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị S, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị K phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà Bé đứng tên đối với thửa đất số 1069b tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, diện tích đo đạc thực tế 2.600 m², loại đất 2L. Vị trí, tứ cận đất được thể hiện theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang và Sơ đồ hiện trạng này là một phần không thể tách rời của bản án.

Trường hợp ông T, bà S, chị L, chị D và chị K không tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà Bé có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 04/11/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S làm đơn kháng cáo; nội dung yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 237/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Văn K giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Ông Trần Ngọc P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T phát biểu tranh luận cho rằng: Năm 1998 ông T có xác lập hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất với ông K, nhưng không xác định rõ loại hợp đồng, chỉ có bằng chứng duy nhất “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không có ngày tháng năm do bị đơn ông K cung cấp có chữ ký của ông T. Nhưng bản chất tờ chuyển nhượng không thể hiện ý chí của ông T vì theo ông K do ông Nồng (đã chết) viết nên không thể buộc ông T chịu trách nhiệm đối với tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bút tích của ông. Theo Luật Đất đai năm 1993, quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức; tuy giấy chứng nhận cấp cho ông T, nhưng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 chủ hộ chỉ đại diện cho hộ xác lập giao dịch làm tăng giá trị tài sản của hộ, ngược lại giao dịch ông T xác lập làm mất đi tài sản của hộ gia đình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, buộc ông K trả lại đất cho ông T.

Ông Nguyễn Văn P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K phát biểu tranh luận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bởi các căn cứ:

- Ông T ký giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông K chứ không phải giấy cầm cố đất.

- Theo tập quán địa phương thì cầm cố đất không ai giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc bà S tuy không ký tên vào tờ sang nhượng nhưng bà vẫn biết việc sang nhượng, biết việc giao đất cho vợ chồng ông K canh tác năm 1998 mà không có ý kiến phản đối và số vàng nhận về lo kinh tế chung cho cả gia đình vì vậy theo tinh thần Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 thì xem như bà S đồng ý.

- Tại thời điểm các bên làm tờ sang nhượng thì giấy chứng nhận chỉ một mình ông T đứng tên nên không buộc ông K phải biết đây là đất cấp cho hộ gia đình.

- Ông K đã nhận đất canh tác cùng giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và vợ chồng ông T cũng đã nhận đủ vàng.

- Tuy tờ sang nhượng tuy không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực nhưng được xác lập trước ngày 01/7/2004 nên theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì không xem là vô hiệu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí đúng thủ tục, trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[3] Ông T, bà S cho rằng: Chỉ cầm cố 2.600m² quyền sử dụng đất cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K với giá 04 chỉ vàng 24kara vào năm 1998, đến năm 2001 mượn (vay) thêm ông K 10 chỉ vàng 24kara, do không có khả

năng trả nên tháng 8 năm 2004 lãi phát sinh là 01 lượng vàng 24kara, cộng với 04 chỉ vàng cổ đất thành 24 chỉ vàng 24kara. Nhưng ông, bà không có bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh việc cổ đất, mượn vàng, trả lãi vàng và thỏa thuận nhập lãi vàng vào vốn, cộng với vàng cổ đất như ông trình bày.

Mặt khác, ông T thừa nhận có ký tên “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho ông K, nhưng cho rằng diện tích 2.600m² tuy chỉ một mình ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực chất là UBND huyện Phú Tân cấp cho hộ gia đình ông nên yêu cầu Tòa án tuyên tờ sang nhượng do một mình ông ký là vô hiệu. Điều này cho thấy, có việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, phù hợp với lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Liệt (là chị ruột của ông T và ông K) tại bản tự khai ngày 11/5/2018.

Do đó, ông T, bà S cho rằng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông K, bà Bé trả lại diện tích 2.600m² quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Ông T, bà S thừa nhận có nhận 24 chỉ vàng 24kara, đã giao diện tích 2.600m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01520.QSĐĐ/eC ngày 26/12/1997 do UBND huyện Phú Tân cấp cho ông T, thuộc thửa đất số 1069b, tờ bản đồ số 30 cho vợ chồng ông K, bà Bé canh tác (sử dụng) từ năm 1998 đến nay. Hơn nữa, sau khi nhận số vàng ông K giao, ông T mua xe Phú Lích (xe chở khách thời điểm đó) để làm phương tiện kiếm sống cho cả gia đình, số còn lại bà S dùng để mua heo về nuôi. Như vậy, giữa ông T với ông K có xác lập “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”(Bút lục 08).

Xét về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K, thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01520.QSĐĐ/eC ngày 26/12/1997 của UBND huyện Phú Tân, thì diện tích 2.600m² thuộc thửa đất số 1069b, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp cho cá nhân ông T. Năm 1998, ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K, việc thỏa thuận giữa ông T với ông K là hoàn toàn tự nguyện, tuy bà S là vợ của ông T không ký tên trong tờ chuyển nhượng nhưng bà biết ông T ký tên “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” bà không có ý kiến. Như vậy, tại thời điểm năm 1998, ông T thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho ông K là hoàn toàn tự nguyện là hoàn toàn tự nguyện không trái với quy định tại khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng (1998), tuy hộ gia đình ông T còn có vợ ông và các con ông, nhưng vợ ông bà S biết nhưng không có ý kiến, còn các con ông là chị L, chị D và chị K, vẫn nhưng chưa đủ 15 tuổi; hơn nữa, ông T, bà S cũng xác định số vàng sau khi nhận về ông, bà sử dụng chung cho nhu cầu thiết yếu của gia đình. Do đó, năm 1998 giữa ông T và ông K thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất không trái với quy định tại khoản 1 Điều 117 “Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ” và Điều 705 của Bộ luật Dân sự 1995.

Xét về hình thức, thấy: Tuy “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo

thỏa thuận giữa ông T với ông K không phù hợp về mặt hình thức theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự 1995. Nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được UBND huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T, vợ chồng ông T, bà S đã nhận đủ 24 chỉ vàng và giao diện tích 2.600m² cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01520.QSĐĐ/eC ngày 26/12/1997 do UBND huyện Phú Tân cấp cho ông T, thuộc thửa đất số 1069b, tờ bản đồ số 30 cho vợ chồng ông K, bà Bé sử dụng ổn định liên tục từ năm 1998 cho đến nay.

Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K trước ngày 01/7/2004 thì không vô hiệu. Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó, ông T, bà S yêu cầu tuyên bố “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo thỏa thuận giữa ông T với ông K vô hiệu là không có cơ sở nên không được chấp nhận

[5] Từ những nhận định trên, thấy: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông T, bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S .

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 237/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 117, Điều 131, Điều 705, Điều 707 của Bộ luật Dân sự 1995; khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn K.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn T vào năm 1998 có hiệu lực.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị S, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị K phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà Bé đứng tên đối với thửa đất số 1069b tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, diện tích đo đạc thực tế 2.600 m², loại đất 2L. Vị trí, tứ cận đất được thể hiện theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/10/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang và Sơ đồ hiện trạng này là một phần không thể tách rời của bản án.

- Trường hợp ông T, bà S, chị L, chị D và chị K không tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà Bé có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà S, chị L, chị D và chị K phải chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) theo Phiếu tạm thu chi phí tố tụng ngày 24/2/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang và chi phí đo đạc là 1.088.000 đồng (một triệu không trăm tám mươi tám nghìn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 18/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân, tỉnh An Giang (Ông T đã nộp).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T, bà S, chị L, chị D và chị K phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0012746 ngày 05/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Hoàn trả cho ông T, bà S, chị L, chị D và chị K số tiền còn lại là 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông K, bà Bé không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông, bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016241 ngày 16/10/2007 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S mỗi người chịu 300.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0007148 ngày 05 tháng 11 năm 2018 và số TU/2016/0005469 ngày 13 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKS ND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện Phú Tân;
- Chi Cục THA DS huyện Phú Tân;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Khuu Để Dành