

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 87/2020/DS-PT
Ngày: 23/6/2020

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Bùi Thị Nguyễn
Các Thẩm phán : Ông Hoàng Ngọc Linh
: Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Trung Châu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 122/2020/TLPT-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2019/DS-ST, ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố **X**, tỉnh An Giang có kháng cáo của bà **Vũ Thị L** là bị đơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2020/QĐ-PT, ngày 04 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa: Số 113/2020/QĐ-PT, ngày 27/5/2020, của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông **Vũ Xuân Q**, sinh năm 1943;
+ Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1946;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Vũ Thị Kim P**, sinh năm 1976, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2015).

Cùng cư trú: Số **0**, **khóm T**, Phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân Q và Bà Nguyễn Thị X: Luật sư Nguyễn Đức Ký - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức Ký thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1945;

Cư trú: Số **0**, khóm **T**, phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bà **Vũ Thị L** là Luật sư Hứa Hoàng Chấn - Văn phòng Luật sư Hứa Hoàng Chấn, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.*

Địa chỉ: Số 16D, đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

+ Ông **Hồ Ngọc Tr**, sinh năm 1929 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Hồ Ngọc Tr**:

. Ông **Hồ Ngọc S**, sinh năm 1975;

Cư trú: Số 52A/43, khóm **T**, phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

. Ông **Hồ Ngọc K**, sinh năm 1971;

Cư trú: Số 52/35, khóm **T**, phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

. Ông **Hồ Ngọc Đ**, sinh năm 1985;

. Ông **Hồ Ngọc N**, sinh năm 1986;

Cùng cư trú: Số **0**, khóm **T**, phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố **X**, tỉnh An Giang.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Trụ sở: Số **0**, đường **L**, phường **T**, quận **B**, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là ông **Nguyễn Chí Tu** - Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh – Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh thành phố **X** (Sau đây viết tắt Agribank Chi nhánh thành phố **X**, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 165/UQ-NHo.LX, ngày 26/9/2017).*

Địa chỉ: Số 42-44-46, đường **H**, phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, có mặt các ông, bà: **Vũ Thị L**, **Vũ Thị Kim P**, **Nguyễn Chí Tu**; các đương sự còn lại có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm thể hiện:

** Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông **Vũ Xuân Q** và bà **Nguyễn Thị X** do bà **Vũ Thị Kim P** đại diện, trình bày:*

Ngày 07/11/1995, vợ chồng ông **Hồ Ngọc Tr**, bà **Vũ Thị L** có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** 220m² đất ruộng (2L) với giá 4 lượng 2 chỉ vàng 24K, với thỏa thuận là sau khi bên mua giao vàng

thì bên bán sẽ tách quyền sử dụng đất cho bên mua. Ngày 12/12/1995, **ông Tr, bà L** đã nhận đủ số vàng theo thoả thuận, nên ngày 24/11/1995 **ông Tr** và **ông Q** ký Đơn xin sang nhượng thành quả lao động (Có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã **M**). Sau đó, nhiều lần **ông Q, bà X** yêu cầu **ông Tr, bà L** cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) để tách quyền sử dụng đất nhưng **ông Tr, bà L** đều không cho mượn. Do đó, **ông Q, bà X** khởi kiện yêu cầu **bà L** và những đồng thừa kế của **ông Tr** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/1995 và có trách nhiệm tách thửa sang tên cho **bà X, ông Q** đứng tên quyền sử dụng đất; tháo dỡ di dời vật kiến trúc và cây cối trên đất, giao phần đất đã chuyển nhượng cho **ông Q, bà X**; **ông Q, bà X** tự nguyện hỗ trợ phần thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất 02L lên đất thổ cư đối với diện tích 220 m² là 10.000.000 đồng.

** Theo nội dung đơn phản tố và trong quá trình tố tụng bị đơn trình bày:*

Căn cứ Biên bản hòa giải của khóm **T** ngày 21/11/2007; của Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt UBND) phường **M** ngày 16/01/2008; các Biên bản do Tòa án nhân dân thành phố **X** lập: Biên bản hòa giải ngày 09/11/2011 và ngày 18/12/2013; Biên bản đối chất ngày 08/8/2013; các Tờ tường trình của **bà L**: Ngày 22/4/2011; ngày 08/6/2008; ngày 17/7/2014 **bà L** thừa nhận bà và **ông Tr** có chuyển nhượng cho **ông Q** 220 m² đất, tách từ thửa 1130, giá trị chuyển nhượng là 5.000.000 đồng tương đương trị giá 4,2 cây vàng 24k thời điểm đó.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, **bà L** yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký trong các giấy tờ bà cho là giả, nhưng khi Tòa án ban hành Thông báo nộp chi phí tố tụng vào ngày 12/12/2017 thì bà không nộp và có đơn rút lại yêu cầu giám định ngày 25/12/2017

Tại phiên tòa sơ thẩm, **bà L** cho rằng tất cả đều là giả mạo chữ ký và chữ viết của bà, yêu cầu giám định nhưng không đồng ý nộp chi phí giám định, Tòa án muốn làm gì thì làm, bà chỉ có yêu cầu như vậy. **Bà L** và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của **ông Tr** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **ông Q, bà X**.

** Theo nội dung Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do ông Trung đại diện trình bày:*

Ngân hàng nông nghiệp Việt Nam Chi nhánh thành phố **X** có cho bà **Vũ Thị L** vay theo Hợp đồng tín dụng số 695/HĐTD, ngày 05/11/2014 với số tiền vay 200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay, **bà L** ký Hợp đồng thế chấp số 695/HĐTC, ngày 05/11/2014, tài sản thế chấp là thửa đất số 21, tờ bản đồ 43, diện

tích 352,5 m², mục đích sử dụng ODT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số bìa BE 302194, số vào sổ CH02239 do UBND thành phố **X** cấp ngày 11/8/2011, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh **X** lúc 14h ngày 11/11/2014. Ngân hàng yêu cầu công nhận và duy trì Hợp đồng thế chấp số 695/HĐTD để đảm bảo khoản vay của **bà L**.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố **X** có đơn xin vắng mặt.*

Tại Bản án số: 79/2019/DS-ST, ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố **X**, đã xử:

*“[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Xuân Q** và **Nguyễn Thị X** đối với bà **Vũ Thị L** và ông **Hồ Ngọc Tr** (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr**: Ông **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N**); không chấp nhận yêu cầu của **bà L**:*

*- Công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 24/11/1995 giữa ông **Q**, bà **X** và ông **Tr**, bà **L** có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã **M** số 442/UB ngày 25/11/1995.*

*- Buộc bà **L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr** (ông **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N**) có trách nhiệm tách thửa sang tên, giao cho ông **Q**, bà **X** phần đất có diện tích 220 m² được giới hạn bởi các điểm 16, 33, 32, 31, 34, 36, 35 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2015. Trong đó 48,8 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 31, 34, 36, 33 nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ số H.01206hA do UBND thành phố **X** cấp ngày 09/8/2007, thuộc tờ bản đồ số 43, thửa số 123 và 171,2 m² đất ODT được giới hạn bởi các điểm 33, 36, 35, 16 năm trong GCNQSDĐ số CH02239 do UBND thành phố **X** cấp ngày 11/8/2001, thuộc tờ bản đồ số 43, thửa số 21.*

*- Buộc bà **L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr** (**Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N**) có trách nhiệm tháo dỡ di dời 04 cây chuối, 01 cây vú sữa, 01 mái che diện tích ngang 4,48m x dài 4,2m = 18,82 m² (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2018) và tất cả những gì phát sinh trên phần đất 220 m² sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ để giao đất cho ông **Q**, bà **X**.*

*- Ông **Q**, bà **X** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 220 m² nêu trên.*

*- Ông **Q**, bà **X** có trách nhiệm thanh toán cho bà **L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr** (ông **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N**) số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).*

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 695/HĐTC ngày 05/11/2014 được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh **X** An Giang và **bà L** (có đăng ký thế chấp ngày 11/11/2014) vô hiệu một phần.

- Vô hiệu phần diện tích có 171,2 m² đất ODT được giới hạn bởi các điểm 33, 36, 35, 16, 35 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2015, phần đất này nằm trong tổng diện tích 352,5 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH02239 mà **bà L** đã thế chấp cho Ngân hàng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Q, bà X tự nguyện nộp các chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Q, bà X được nhận lại 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 003078, ngày 23/4/2008 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố **X** và 3.520.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002811, ngày 08/6/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố **X**.

Bà Vũ Thị L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của **ông Tr (Hồ Ngọc S, Hồ Ngọc K, Hồ Ngọc Đ, Hồ Ngọc N)** phải có trách nhiệm nộp liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải nộp 300.000 đồng án phí, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008459, ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố **X**.”

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giai đoạn thi hành án, việc thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/01/2020, **Bà Vũ Thị L** kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 79/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố **X**, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 11/6/2020, **bà L** có Đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà tại các văn bản: Biên bản hòa giải ngày 16/01/2008 của UBND phường **M** (Bút lục số 01); Biên bản hòa giải ngày 05/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố **X** (Bút lục 122,123,124)

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- **Bà L** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bà trình bày tất cả các thủ tục điều giả tạo, yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của **bà L** khi thực hiện tố tụng tại Tòa án; không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý theo ý kiến

của Luật sư Hứa Hoàng Chấn là hợp đồng vô hiệu, bà sẽ trả lại tiền cho nguyên đơn.

- Luật sư Hứa Hoàng Chấn bảo vệ quyền lợi cho **bà L** tranh luận và đề nghị:

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất thực hiện không đúng về hình thức theo quy định của Luật Đất đai; không nêu rõ ràng về vị trí đất, địa chỉ của **ông Tr** ghi không đúng, giá đất được ghi trong Hợp đồng không đúng với thực tế, nhưng không được cấp sơ thẩm làm rõ.

+ Các biên nhận: Biên nhận ngày 07/11/1995 được viết sẵn cho **ông Tr** ký tên, nội dung không thể hiện có giao tiền vàng; bút tích của **bà L** nhận đủ 4,2 lượng không rõ nhận với nội dung gì, ai là người giao.

Như vậy về nội dung và hình thức của giao dịch đều không đúng thực tế.

Đất được thỏa thuận là đất ruộng, không mốc ranh, nguyên đơn chứng minh bằng Tờ tường trình của bị đơn về việc đã giao đất cho **ông Q**, nhưng Tờ tường trình này không được **bà L** thừa nhận, nên không thể sử dụng làm chứng cứ.

Đất thỏa thuận chuyển nhượng là đất ruộng, nhưng hiện tại là đất thổ và cây lâu năm, nên không thể chấp nhận việc **ông Q** chấp nhận hỗ trợ 10.000.000đ để giao đất như hiện nay.

Việc chuyển nhượng đất chưa đăng ký vào sổ địa chính, nên chưa có hiệu lực. Tại thời điểm khởi kiện, Luật Đất đai 2003 đã có hiệu lực pháp luật, nên được áp dụng theo luật này.

Đất chuyển nhượng không có vật kiến trúc, cây lâu năm, nên không thể áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận hợp đồng.

+ Trong vụ án này có bên thứ 3 là Ngân hàng nhận thế chấp hợp pháp ngay tình, phải được bảo vệ theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của **bà L**.

- Bà Phụng trình bày: Quá trình làm việc tại Tòa án, **bà L** trình bày rõ việc chuyển nhượng đất cho **ông Q**, đã giao đất cho **ông Q** từ khi chuyển nhượng, **ông Q** đã trồng bạch đàn trên đất. Khi có tranh chấp xảy ra, bạch đàn đã bị gia đình **bà L** chặt bỏ hết, hiện nay không còn.

- Luật sư Nguyễn Đức ký bảo vệ quyền lợi cho **ông Q**, **bà X** tranh luận và đề nghị:

+ Ngân hàng không kháng cáo là đã chấp nhận Bản án sơ thẩm.

+ Giao dịch phát sinh năm 1995 đề nghị áp dụng luật Đất đai năm 1993 để giải quyết.

+ Trong quá trình Tòa án giải quyết, phía bị đơn đã nhiều lần trình bày có việc chuyển nhượng đất, có việc nhận vàng, giao đất giữa **ông Tr**, **bà L** và **ông Q**, **bà X**.

+ Lý do không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất là do phía bị đơn thể chấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng, đó là do lỗi của bị đơn.

+ Phía **ông Q** đóng thuế đất có biên lai thuế, đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Năm 2005, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận vì đã cấp giấy cho **ông Tr**.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của **bà L**.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **bà L**, sửa án sơ thẩm theo hướng:

. Công nhận hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của **bà L** đối với Ngân hàng đề nghị HĐXX.

. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr**, **bà L** và **ông Q**, **bà X**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2]. Về thủ tục kháng cáo: Việc kháng cáo quá hạn của **bà L** đã được Quyết định số 07/QĐ-TA, ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang chấp chặn, nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: UBND thành phố **X** có yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng; các ông: **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 3, Điều 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Việc **bà L** yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà tại Biên bản hòa giải ngày 16/01/2008 của UBND phường **M** và Biên bản hòa giải ngày 05/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố **X**. HĐXX xét thấy, tại Tòa án nhân dân thành phố **X**, **bà L** đã yêu cầu giám định, nhưng sau đó rút lại câu. Tại phiên tòa sơ thẩm lại yêu cầu tiếp tục giám định, nhưng không đồng ý chịu chi phí giám định.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà không thừa nhận tất cả các tài liệu, chứng cứ có chữ ký, chữ viết của bà mà có nội dung bất lợi cho bà, kể cả Đơn yêu cầu phản tố có chữ ký của bà nộp cho Tòa án.

[6]. HĐXX thấy kết luận giám định không phải là chứng cứ duy nhất để giải quyết vụ án mà được chấp nhận khi nó phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Do đó, không chấp nhận giám định theo yêu cầu của **bà L**.

[7]. Về nội dung kháng cáo: Bà **Vũ Thị L** yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 79/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố **X** vì theo bà không ký bất cứ văn bản nào chuyển nhượng đất cho **ông Q**, **bà X**, cũng không ký văn bản nào gửi cho Tòa án. HĐXX xét thấy:

[8]. Về việc áp dụng pháp luật: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr** và **ông Q** thực hiện ngày 07/11/1995, nên được áp dụng Luật Đất đai năm 1993 để giải quyết;

[9]. Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr** và **ông Q** thể hiện qua Biên nhận ngày 07/11/1995, có nội dung: **Ông Tr** chuyển nhượng cho **ông Q** đất ruộng ngang 10m, dài 22m = 220m² trị giá 4,2 lượng vàng 24kr, có chữ ký của ông **Hồ Ngọc Tr** và ông **Vũ Xuân Q**; Đơn xin sang nhượng thành quả lao động ngày 24/11/1995, có nội dung: **Ông Tr** chiết nhượng thửa 1130, diện tích 220m² cho **ông Q** với giá 5.000.000đ; có chữ ký của ông **Hồ Ngọc Tr** và ông **Vũ Xuân Q**; UBND xã **M** chứng thật ngày 25/11/1995. Đến ngày 12/12/1995, bà **Vũ Thị L** ký xác nhận đã nhận đủ tổng số 4 lượng 2 vàng 24kr. Việc ký nhận này vào mặt sau của Biên nhận ngày 07/11/1995. Mặc dù **bà L** kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà không thừa nhận các tài liệu này, nhưng trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố **X** thu thập chứng cứ thì **ông Tr** và **bà L** đều xác nhận đã chuyển nhượng đất cho **ông Q** từ năm 1995, từ khi chuyển nhượng, **ông Q** hoàn toàn sử dụng đất thể hiện qua Tờ tường trình ngày 08/6/2008 có chữ ký của **ông Tr** và **bà L** (Bút lục 70-73); Biên bản hòa giải ngày 09/11/2011 (Bút lục 39-42) và Biên đối chất ngày 08/8/2013 tại Tòa án nhân dân thành phố **X** (Bút lục 103-104) **bà L** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 220m² mà **ông Q** và **ông Tr** đã ký kết ngày 24/12/1995, bà đã giao đất cho **ông Q** đúng vị trí đất mà 2 bên đã thỏa thuận, bà sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thổ và lâu năm khác thành 2 lúa như ban đầu; tại Tờ tường trình ngày 17/7/2014 (Bút lục 77), **bà L** trình bày **ông Tr** có làm hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động 220m² đất cho **ông Q** số tiền 5.000.000đ trị giá 4,2 lượng vàng 24k, từ năm 1995-2007, **ông Q** là người thu hoạch hoa màu trên miếng đất này... Đơn phản tố ngày 15/7/2016 (Bút lục 381a) do **bà L** ký tên, **bà L** trình bày: bà bị **ông Tr** đánh đập ép viết biên nhận, **ông Tr** là người nhận tiền; người được **bà L** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của **ông Tr** ủy quyền là **Nguyễn Thị X** Trang trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 29/7/2016: **Bà L** là người ký Biên nhận nhận 4,2 lượng vàng ngày 12/12/1995, nhưng **ông Tr** là người nhận vàng....

[10]. Việc thừa nhận của bị đơn tại các tài liệu, chứng cứ nêu trên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Qua đó đã chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr**, **bà L** và **ông Q** là có thật. Phía **ông Tr**, **bà L** đã nhận đủ vàng từ **ông Q**.

[11]. Từ đó, cho thấy việc kháng cáo của **bà L** cho rằng không ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất cho **ông Q**, không nhận tiền, vàng từ **ông Q** là không có cơ sở để chấp nhận.

[12]. Mặc dù, **bà L** không tham gia ký Biên nhận ngày 07/11/1995, Đơn xin sang nhượng thành quả lao động ngày 24/11/1995, nhưng **bà L** là người ký Biên nhận nhận vàng, nên đã biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa **ông Tr** và **ông Q**, bà không phản đối và đã giao đất cho **ông Q** từ khi chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở để xác định **bà L** đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr** và **ông Q**. Trường hợp này được áp dụng theo Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[13]. **Ông Tr, bà L** đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất; **ông Q** đã nhận đất sử dụng ngay sau khi chuyển nhượng, nên cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận hợp đồng là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận đề nghị của Luật sư Hứa Hoàng Chấn và yêu cầu của **bà L** về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[14]. Về việc Luật sư Hứa Hoàng Chấn đề nghị tính chênh lệch giá giữa đất thổ cư và đất 2L, để nguyên đơn hoàn tiền lại cho bị đơn, HĐXX xét thấy việc **ông Tr bà L** tự ý chuyển mục đích sử dụng từ đất 2L sang đất thổ và lâu năm khi chưa được sự đồng ý của phía **ông Q**. Quá trình Tòa án nhân dân thành phố **X** giải quyết vụ án, phía bị đơn có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thổ cư và lâu năm khác thành đất thổ cư, nhưng bị đơn không thực hiện và cũng không có yêu cầu tính chênh lệch giá. Do đó, đề nghị này của Luật sư Hứa Hoàng Chấn không được HĐXX chấp nhận.

[15]. Việc **bà L** thế chấp GCNQSDĐ cho Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, HĐXX xét thấy trong thời gian đang tranh chấp đất, nhưng **bà L** lại mang GCNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng, thuộc trường hợp không được thế chấp. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Mặt khác Ngân hàng không kháng cáo về việc này là đã chấp nhận Bản án sơ thẩm. Mặt khác, đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **ông Tr, bà L** và **ông Q, bà X** thì không thể công nhận hợp đồng thế chấp theo đề nghị của Luật sư Hứa Hoàng Chấn và của Kiểm sát viên.

[16]. Các phần đề nghị khác của Kiểm sát viên và đề nghị của Luật sư Nguyễn Đức Ký phù hợp với nhận định nêu trên, nên được HĐXX chấp nhận.

[17]. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của **bà L**; giữ nguyên Bản án sơ thẩm về nội dung. Tuy nhiên, cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên án cho gọn và rõ ràng hơn.

[18]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm, nên **bà L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[19]. Từ nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2, Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bà **Vũ Thị Lệnh**
- Sửa Bản án sơ thẩm số: 79/2019/DS-ST, ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố **X** về cách tuyên án:
 - + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Xuân Q** và **Nguyễn Thị X** đối với bà **Vũ Thị L** và ông **Hồ Ngọc Tr** có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông: **Hồ Ngọc S, Hồ Ngọc K, Hồ Ngọc Đ, Hồ Ngọc N**.
 - + Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị L**;
 - + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **Hồ Ngọc Tr**, bà **Vũ Thị L** và ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** thể hiện qua “Đơn xin sang nhượng thành quả lao động” ngày 24/11/1995 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã **M** số 442/UB ngày 25/11/1995.
 - + Buộc bà **Vũ Thị L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Hồ Ngọc Tr** gồm các ông: **Hồ Ngọc S, Hồ Ngọc K, Hồ Ngọc Đ, Hồ Ngọc N** có trách nhiệm tách thửa sang tên, giao cho ông **Vũ Xuân Q** và bà **Nguyễn Thị X** phần đất có diện tích 220 m² (Hai trăm hai mươi thước vuông) được giới hạn bởi các điểm: 16, 33, 32, 31, 34, 36, 35 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố **X** lập ngày 22/6/2015. Đất tại phường **M**, thành phố **X**, tỉnh An Giang. Trong đó, gồm:
 - . Diện tích 48,8 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm: 31, 34, 36, 33 thuộc tờ bản đồ số 43, thửa số 123 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01206hA, ngày 09/8/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố **X** cấp cho ông **Hồ Ngọc Tr** và bà **Vũ Thị L**,
 - . Diện tích 171,2 m² đất ODT được giới hạn bởi các điểm 33, 36, 35, 16 thuộc tờ bản đồ số 43, thửa số 21 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02239, ngày 11/8/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố **X** cấp cho bà **Vũ Thị L**.
 - + Buộc bà **Vũ Thị L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr** gồm các ông: **Hồ Ngọc S, Hồ Ngọc K, Hồ Ngọc Đ, Hồ Ngọc N** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây lâu năm, cây hàng năm trên diện tích đất 220 m² giao cho ông **Vũ Xuân Q** và **Nguyễn Thị X**.
 - + Ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 220 m² nêu trên.

+ Ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** có trách nhiệm trả cho bà **Vũ Thị L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Hồ Ngọc Tr** gồm các ông: **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N** số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

+ Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 695/HĐTC, ngày 05/11/2014 được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh **X** và bà **Vũ Thị L** (Đăng ký thế chấp ngày 11/11/2014) .

. Vô hiệu phần Hợp đồng thế chấp đối với diện tích 171,2 m² đất ODT được giới hạn bởi các điểm: 33, 36, 35, 16, 35 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố **X** lập ngày 22/6/2015, phần đất này nằm trong tổng diện tích 352,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02239, ngày 11/8/2011 do bà **Vũ Thị L** đã thế chấp cho Ngân hàng.

+ Về chi phí tố tụng: Ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** tự nguyện nộp các chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

. Ông **Vũ Xuân Q**, bà **Nguyễn Thị X** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 3.570.000 (Ba triệu năm trăm bảy mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu: Số 003078, ngày 23/4/2008 và số 0002811, ngày 08/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố **X**.

. Bà **Vũ Thị L** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Tr** gồm các ông: **Hồ Ngọc S**, **Hồ Ngọc K**, **Hồ Ngọc Đ**, **Hồ Ngọc N** phải liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008459, ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố **X**.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Vũ Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000829, ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố **X**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP. X;
- VKSND TP. X;
- Chi cục THADS TP. X;
- Lưu: HS, Phòng KTNV và THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Bùi Thị Nguyễn