

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 130/2019/DS-PT

Ngày 31 - 7 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Huyền

Ông Trần Bình Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Huỳnh L, sinh năm: 1978 và ông Lê Giang S, sinh năm: 1971. Cùng địa chỉ: Kp5, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông S: Ông Phạm Anh V, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Kp5, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2017) - (Có mặt).

Tạm trú: Số 32 TTT, phường VL, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

- *Đồng bị đơn:* Ông Lê Tấn Th, sinh năm: 1952 và bà Trần Thị Tr, sinh năm: 1957. Cùng địa chỉ: Kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trưng: Ông Lê Tấn Th, sinh năm: 1952.
Địa chỉ: Kp8, thị trấn DD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2017) - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
2. NLQ2 (Vắng mặt).
3. NLQ3 (Vắng mặt).
4. NLQ4.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hải Ch - Phó Chi cục
(Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Tấn Th.

- *Theo kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Huỳnh L và ông Lê Giang S do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Anh V trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đây của NLQ2. Vào năm 2001 vợ chồng NLQ2 chuyển nhượng cho bà Tr phần diện tích đất tọa lạc tại kp4 (Nay là kp8), thị trấn DD, huyện PQ. Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở, không có công chứng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó các bên xảy ra tranh chấp và bà Tr khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện PQ. Theo Bản án sơ thẩm số 01/2005/DS-ST ngày 01-12-2005 của Tòa án nhân dân huyện PQ và Bản án phúc thẩm số 135/2006/DS-PT ngày 25-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử tranh chấp giữa bà Tr với NLQ2 tuyên hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà Tr với vợ chồng NLQ2 vô hiệu. Đồng thời buộc bà Tr có trách nhiệm hoàn trả căn nhà, đất cho NLQ2 và buộc NLQ2 phải có nghĩa vụ hoàn trả 166.626.500 đồng. Hiện tại Bản án trên đã có hiệu lực thi hành, tháng 10/2016 bà L tự nguyện thay NLQ2 nộp số tiền 166.626.500 đồng tại NLQ4 để thi hành cho bà Tr, nhưng vợ chồng ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr không giao trả đất trên.

Đến năm 2013, NLQ2 được NLQ3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 441088, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 85, diện tích 165m². Sau đó NLQ2 ủy quyền cho NLQ2 còn lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho NLQ1 toàn bộ diện tích đất này, hợp đồng được công chứng ngày ngày 04-3-2013. Đến năm 2015, vợ chồng NLQ1 chuyển nhượng lại cho ông S, bà L. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng PQ ngày 27-11-2015. Sau đó ông S, bà L làm thủ tục và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18-12-2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông S, bà L đến nhận đất, thì có vợ chồng ông Th, bà Tr ở trên đất, ông S, bà L có yêu cầu trả lại phần đất này nhưng ông Th, bà Tr không đồng ý.

Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 191 ngày 19-8-2016 diện tích đất được đo đạc là đúng với hiện trạng thực tế. Ông V thống nhất với kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo kết quả chứng thư định giá do Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang lập với tổng giá trị tài sản là công trình nhà ở, xây dựng là 31.774.000 đồng. Ông V thống nhất với kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th, bà Tr trả lại cho ông S, bà L diện tích đất 165m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ, Kiên Giang đã được NLQ3 cấp giấy chứng nhận ngày 18-12-2015.

Đồng bị đơn ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr do ông Th đại diện trình bày:

Vào ngày 22-5-2001 giữa vợ chồng ông Th, bà Tr với NLQ2 có lập hợp đồng mua bán nhà, đất tại kp4 (Nay là kp8), thị trấn DĐ và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn DĐ xác nhận, diện tích chuyển nhượng 150m², trên đất có một căn nhà chiều ngang 4,3m x 7,5m. Đến năm 2003 thì các bên xảy ra tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện PQ.

Theo Bản án số 01/2005/DS-ST ngày 01-12-2005 của Tòa án nhân dân huyện PQ và Bản án phúc thẩm số 135/2006/DS-PT ngày 25-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử quyết định hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22-5-2001 giữa bà Tr với vợ chồng NLQ2 vô hiệu. Buộc bà Tr giao trả lại căn nhà và đất cho vợ chồng NLQ2. Đồng thời buộc vợ chồng NLQ2 có nghĩa vụ bồi hoàn lại cho bà Tr số tiền 166.626.500 đồng.

Đến ngày 12-01-2012 giữa vợ chồng ông Th với vợ chồng NLQ2 cùng hai người con của NLQ2 lập biên bản thỏa thuận cam kết với nội dung vợ chồng ông Th đồng ý mua lại phần đất trên giá 160.000.000 đồng, biên bản được xác nhận của NLQ4. Theo cam kết này thì vợ chồng ông Th có nghĩa vụ thanh toán tiền cho vợ chồng NLQ2 hai lần gồm: Lần thứ nhất 100.000.000 đồng, lần thứ 2 là 60.000.000 đồng khi nào vợ chồng NLQ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng NLQ2 không thực hiện theo thỏa thuận, mà chuyển nhượng toàn bộ phần đất đang tranh chấp này cho NLQ1, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-3-2013 tại Văn

phòng công chứng PQ. Ngày 10-6-2013 bà Sương đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện PQ đăng ký biến động đất đai sang tên NLQ1 là vi phạm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật về đất đai. Tháng 12-2013 NLQ1 khởi kiện ông Th, sau đó NLQ1 rút đơn khởi kiện và đến ngày 27-11-2015 NLQ1 chuyển nhượng đất này lại cho ông S, bà L với giá là 1.500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng PQ ngày 27-11-2015. Việc chuyển nhượng này là không hợp pháp, Công chứng viên Phòng công chứng không thẩm tra xác minh tài sản là không có giá trị pháp lý.

Sau khi bản án giữa bà Tr với vợ chồng NLQ2 có hiệu lực pháp luật, NLQ4 có ban hành Quyết định số 171 ngày 18-5-2006 về việc thi hành án nhưng không giao cho ông quyết định này nên ông không hề biết có quyết định này, vì vậy vợ chồng ông không thể thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Đến ngày 28-3-2017 ông Th mới đến NLQ4 xin thì mới được cung cấp quyết định trên, cùng Quyết định trả lại đơn yêu cầu thi hành án số 14 ngày 09-6-2009 và Quyết định số 01 ngày 11-10-2016 về việc thu hồi quyết định thi hành án.

Ông Th cho rằng vợ chồng NLQ2 thực hiện chuyển nhượng cho NLQ1 là trái quy định pháp luật. NLQ4 không thi hành cam kết thỏa thuận ngày 12-01-2012 giữa vợ chồng ông Th với vợ chồng NLQ2 là không đúng quy trình thi hành án. NLQ4 ăn chặn của vợ chồng ông số tiền án phí 50.000.000 đồng và tiền chi phí thẩm định giá 910.460 đồng, tổng cộng 960.460 đồng.

Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 191 ngày 19-8-2016 diện tích đất được đo đặc diện tích đất 165m² là không đúng với hiện trạng thực tế, vì hiện trạng đất thực tế 235,1m², khi đo đạc không có thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân thị trấn DĐ tham gia. Ông Th không thống nhất với kết quả này, tuy nhiên ông không yêu cầu đo đạc lại.

Ông Th không thống nhất với kết quả chứng thư do Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang định giá vì việc định giá không có NLQ4 tham gia.

Ông Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông S, bà L về việc yêu cầu vợ chồng ông trả lại phần diện tích 165 m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Ông Th xác nhận tại đơn phản tố ngày 01-9-2016 ông Th yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147884 ngày 18-12-2015 do NLQ4 cấp cho ông S và bà L phần đất 165m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại tổ 3, kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ và yêu cầu công nhận diện tích đất 235,1m² trên cho ông Th, bà Tr.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th khẳng định rút toàn bộ yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 01-9-2016. Ông Th yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần diện

tích đất 165m² do ông S, bà L đứng tên sử dụng. Đồng thời yêu cầu vợ chồng NLQ2 phải trả lại cho ông số tiền 67.000.000 đồng.

NLQ4 do người đại diện ông Lê Hải Ch trình bày:

Ông Ch không có ý kiến gì về việc ông S, bà L khởi kiện ông Th, bà Tr và cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Căn cứ vào đơn tự nguyện thi hành án của NLQ2 ngày 16-5-2006 yêu cầu tự nguyện thi hành số tiền 166.626.500 đồng cho bà Tr. Buộc bà Tr hoàn trả căn nhà và diện tích đất cùng toàn bộ công trình nhà xây dựng trên đất, NLQ4 ban hành Quyết định số 171/QĐ-TĐYC-THA ngày 18-5-2016 thi hành án với các khoản phải thi hành: *“Hoàn trả căn nhà rộng 4,3m, dài 7,5m gắn liền với diện tích đất 150m² cùng toàn bộ công trình xây dựng có trên đất tại tổ 13, khu phố 4, thị trấn DD cho ông NLQ2; ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả, bồi thường chênh lệch và giá trị công trình xây dựng số tiền 166.626.500 đồng”*. Thi hành theo quyết định này, NLQ4 đã mời bà Tr, ông Th đến để thi hành số tiền 166.626.500 đồng nhưng không đồng ý nhận với lý do yêu cầu được bồi hoàn theo giá trị thực tế. Ngày 09-6-2009 NLQ4 ban hành Quyết định số 14/QĐ-THA trả lại đơn yêu cầu thi hành án do NLQ2 có yêu cầu trả lại đơn. Đến ngày 12-01-2012 vợ chồng NLQ2 với ông Th có lập thỏa thuận mua lại với giá 160.000.000 đồng, nhưng do thỏa thuận không thành. Sau đó nhiều lần ông Th yêu cầu NLQ4 thực hiện theo cam kết thỏa thuận này, nhưng yêu cầu này của ông Th không đúng với quyết định trong Bản án số 135 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa, ông Th cho rằng NLQ4 ăn chặn ông số tiền 960.460 đồng là không đúng. Về phần án phí 50.000 đồng bà Tr được nhận lại thì trước đây NLQ4 đã thông báo cho bà Tr đến nhận nhưng bà Tr không nhận và số tiền này vẫn còn, bà Tr vẫn có quyền đến nhận. Đối với số tiền 910.460 đồng chi phí thẩm định giá là phần NLQ2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Tr, đây cũng là quyền yêu cầu thi hành án của bà Tr nhưng bà Tr lại không yêu cầu, do đó NLQ4 không thể thi hành khi không có yêu cầu của đương sự.

Ông Ch xác định NLQ4 căn cứ vào Bản án số 135/2006/DS-PT ngày 25-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã thi hành xong phần NLQ2 trả 166.626.500 đồng cho ông Th, bà Tr do bà L tự nguyện nộp theo biên lai 07297 ngày 18-10-2016, NLQ2 đã thông báo cho ông Th, bà Tr nhưng đến nay vẫn chưa đến nhận tiền, hiện nay số tiền nêu trên được gửi tiết kiệm tại Ngân hàng. Bà Tr vẫn còn quyền được nhận số tiền này.

Do NLQ2 rút yêu cầu thi hành án, sau đó đã chuyển nhượng cho NLQ1, NLQ1 chuyển nhượng cho ông S, bà L và hiện nay bà L đang đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy không thể nào thi hành quyền sử dụng đất này bàn giao lại cho NLQ2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L.

Buộc ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr trả lại cho ông S, bà L phần diện tích đất 165m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại kp8, thị trấn DD, huyện PQ, Kiên Giang do NLQ3 cấp cho ông S, bà L ngày 18-12-2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông V tự nguyện thay NLQ2 thanh toán cho vợ chồng ông Th, bà Tr số tiền 960.460 đồng (gồm tiền án phí 50.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 910.460 đồng) theo Bản án số 135/2006/DSPT ngày 25-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th về việc công nhận phần diện tích đất 165m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 85, được NLQ3 cấp cho ông S, bà L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Th về việc yêu cầu NLQ2 trả lại số tiền 67.000.000 đồng. Nếu sau này có yêu cầu thì ông Th, bà Tr có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Th về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147884 ngày 18-12-2015 do NLQ3 cấp cho ông S, bà L diện tích 165m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại tổ 3, kp8, thị trấn DD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

5. Không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PQ yêu cầu áp dụng điểm b, c khoản 1, điểm d khoản 3 Điều 192, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự trả đơn và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, lệ phí, chi phí thẩm định giá và bảo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/4/2019, bị đơn ông Lê Tấn Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 22/4/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số 05/2019/DS-ST ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang với nội dung: Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ Kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/4/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn Th. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Tấn Th, đồng thời là người đại diện của bà Trần Thị Tr, NLQ1 có đơn xin xét xử vắng mặt; NLQ2, người đại diện hợp pháp của NLQ3 vắng mặt nhưng không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Phần đất hiện đang tranh chấp giữa bà L, ông S với bà Tr, ông Th có nguồn gốc do NLQ2 khai phá sử dụng, có cất một căn nhà ngang 4,3m; dài 7,5m gắn liền với diện tích đất thổ cư 150m². Ngày 30/11/2012, NLQ2 được NLQ3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 165m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 85. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, NLQ2 đã chuyển nhượng cho NLQ1, thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. NLQ1 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đánh biến động quyền sử dụng đất cho NLQ1 vào ngày 27/11/2015.

Sau đó, NLQ1 cùng chồng là NLQ1 làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà L, ông S. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L, ông S với NLQ1 là đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật quy định, không phát sinh tranh chấp. Các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng. Hiện nay bà L, ông S đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng khi chuyển nhượng đất này ông Th, bà Tr đang quản lý, sử dụng phần đất của NLQ2 được cấp giấy cùng với căn nhà ngang 4,3m; dài 7,5m. Nên nay bà L, ông S khởi kiện bà Tr, ông Th yêu cầu giao trả phần đất gắn liền với căn nhà nói trên. Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Th, bà Tr giao trả cho ông S, bà L diện tích đất 165m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ. Không chấp nhận yêu cầu phần tố của ông Th, bà Tr về việc yêu cầu buộc NLQ2 trả lại 67.000.000 đồng do việc thực hiện thỏa thuận tại thi hành án là hoàn toàn thỏa đáng.

Xét kháng cáo của ông Th cho rằng Tòa sơ thẩm chỉ thiên lệch một bên. Vì tài sản đang tranh chấp là tài sản đang phải thi hành án của vụ án trước, chưa được thi hành triệt để. Nguyên đơn đem đi chuyển nhượng, mà Tòa án thụ lý giải quyết là không thỏa đáng, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Sở dĩ ông Th, bà Tr đang sử dụng phần đất này, vì trước đó NLQ2 có làm hợp đồng chuyển nhượng nhà gắn liền với diện tích đất 150m², hợp đồng thỏa thuận miệng, không thể hiện giá cả. Ông Th, bà Tr cho rằng giá mua 10 cây vàng, còn NLQ2 cho rằng giá mua bán là 15 cây vàng. Từ đó phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân huyện PQ xét xử bằng bản án sơ thẩm số 01/2005/DS-ST ngày 01/12/2005 và Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử bằng bản án số 135/2006/DS-PT ngày 25/4/2006.

Bản án phúc thẩm số 135/2006/DS-PT ngày 25/4/2006 tuyên: “Buộc bà Tr phải có trách nhiệm hoàn trả căn nhà và diện tích đất nêu trên cùng toàn bộ công trình xây dựng trên đất cho NLQ2;

NLQ2 phải có nghĩa vụ hoàn trả bồi thường giá trị chênh lệch, công trình xây dựng tổng cộng 166.626.500 đồng”.

Quá trình thi hành án, nghĩa vụ của NLQ2 đã được thi hành, bà L là người nộp thay số tiền 166.626.500 đồng. Ông Th, bà Tr không đồng ý nhận, còn nghĩa vụ của bà Tr giao trả nhà và đất chưa được thi hành. Do vậy, nhà và đất ông Th, bà Tr chưa giao cho NLQ2. Nhưng theo đề nghị của Viện kiểm sát cấp sơ thẩm, cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án để tiếp tục thi hành bản án phúc thẩm số 135/2006/DS-PT ngày 25/4/2006 là không thể thực hiện được. Bà L, ông S không phải là đương sự trong bản án số 135/2006/DS-PT ngày 25/4/2006, nên cũng không có quyền yêu cầu thi hành. NLQ2 là người được thi hành án, nhưng không yêu cầu vì đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho người khác. Còn ông Th, bà Tr là người phải thi hành án, do vậy cũng không yêu cầu. Nên việc trả đơn đình chỉ vụ án để tiếp tục thi hành bản án trên là không thể thực hiện được, từ đó làm thiệt hại quyền lợi của bà L, ông S.

Hơn nữa, nếu tiếp tục thi hành bản án nói trên, cũng là buộc bà Tr, ông Th trả nhà gắn liền với đất cho NLQ2, thì bản án sơ thẩm cũng có nội dung buộc trả nhà đất cho bà L, ông S mà thôi, không có gì khác. Nên không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh về phần này.

Ngoài phần kháng nghị cho rằng cần phải hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử để tiếp tục thi hành án như đã nêu trên, thì kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh cho rằng: Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác, mà

phải là đòi quyền sử dụng đất. Việc này thực chất như nhau, Tòa thụ lý quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật, còn Viện kiểm sát cho rằng quan hệ pháp luật là đòi quyền sử dụng đất thì là gọi đích danh từng vụ việc. Nếu luật chỉ đích danh tranh chấp, thì Bộ luật Tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự không chứa hết điều luật.

Ngoài ra còn cho rằng Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án khi chưa có hòa giải cơ sở, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định trả đơn, nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn đã có Công văn xác định đã hòa giải, nên không thể trả đi trả lại.

Theo biên bản hòa giải ngày 25/01/2019, ông Th đã khẳng định rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố theo đơn phản tố 01/9/2019, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố này mới chính xác, nên cần chấp nhận kháng nghị phần này của Viện kiểm sát.

Còn đối với kháng nghị tại điểm 5 trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm xử: “Không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PQ yêu cầu áp dụng điểm b, c khoản 1, điểm d khoản 3 Điều 192, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự trả đơn và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn” là có căn cứ, nên cần thiết phải sửa phần này.

Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ buộc ông Th, bà Tr trả đất, mà không tuyên buộc công trình xây dựng, cây trồng và cụ thể các cạnh của diện tích buộc phải trả là không thể thi hành án được, nên cần phải sửa án.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Lê Tấn Th. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tấn Th và bà Trần Thị Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh L, ông Lê Giang S được chấp nhận, nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà L, ông S.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo ông Lê Tấn Th không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản 1.430.000 đồng và chi phí thu thập chứng cứ 250.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 147, Điều 165, 166, điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 12, 100, 166 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 48 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.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

- Phần tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L.

Buộc ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr trả lại cho ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L phần diện tích đất 165m² và toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng trên đất thuộc thửa đất 18, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại kp8, thị trấn DĐ, huyện PQ, Kiên Giang do NLQ3 cấp cho ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L ngày 18/12/2015. Diện tích đất 165m² theo tờ trích đo địa chính thửa đất số 491 ngày 12/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PhQ, tỉnh Kiên Giang có số đo tứ cận ABCDEFGH cụ thể như sau:

- + Cạnh A-B = 3,75m và Cạnh B-C = 2,7m giáp đất ông Trương Văn Ng;
- + Cạnh C-D = 8,51m và Cạnh D-E = 3,98m giáp đất Tăng Kim X;
- + Cạnh E-F = 5,17m và Cạnh F-G = 5,28m giáp đất Phạm Thị Huỳnh L;
- + Cạnh G-H = 12,33m giáp đường NQ;
- + Cạnh H-A = 19,38m giáp đất bà Phan Thị L.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Huỳnh L và ông Lê Giang S thay NLQ2 thanh toán cho vợ chồng ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr số tiền 960.460 đồng (gồm tiền án phí 50.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 910.460 đồng) theo Bản án dân sự số 135/2006/DS-PT ngày 25/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Tấn Th về việc công nhận cho ông phần diện tích đất 165m² thuộc thửa đất 18, tờ bản đồ số 85 do NLQ3 cấp cho ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn Th về việc buộc NLQ2 trả lại cho ông số tiền 67.000.000 đồng. Nếu sau này có yêu cầu thì ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Th về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147884 ngày 18/12/2015 do NLQ3 cấp cho ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L diện tích 165m² thuộc thửa đất 18, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại tổ 3, kp8, thị trấn DD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tấn Th, bà Trần Thị Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003530 ngày 18/11/2016. Ông Th, bà Tr không phải nộp thêm.

Hoàn trả cho ông Lê Giang S, bà Phạm Thị Huỳnh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số 0008165 ngày 04/7/2016 của NLQ4.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Tấn Th phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002489 ngày 16/4/2019 của NLQ4. Ông Th không phải nộp thêm.

6. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản 1.430.000 đồng và chi phí thu thập chứng cứ 250.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

7. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện PQ;
- THA dân sự huyện PQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Đình Thi