

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 238/2024/DS-PT
Ngày: 17/9/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
CNQSD đất, quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Bà Trần Thị Trâm Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Đào Thị Ngọc Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2024/TLPT-DS, ngày 01 tháng 7 năm 2024, về: “*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1980. Vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông B), sinh năm 1983. Vắng mặt.

HKTT: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Tổ H, ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- **Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà T1:** Ông Nguyễn D, sinh năm 1984. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2022). Có mặt.

Địa chỉ: Nhà L, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Thái Văn Út B1, sinh năm 1957. Vắng mặt.

2.2. Bà Huỳnh Thị G (vợ ông B1), sinh năm 1962. Vắng mặt.

HKTT: ấp T, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tạm trú: tổ H, ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Phi P (H1), sinh năm 1968. Vắng mặt.

3.2. Bà Trần Kim C (vợ ông P), sinh năm 1970. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà C là:* Ông Nguyễn Thanh Vĩnh T2, sinh năm 1979. Có mặt.

Địa chỉ: B C, Khu V, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Phạm Ngọc C1, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện H.

Địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền là:* Ông Phạm Minh K; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện H. Vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã B. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Lâm trường 422 - thuộc Quân khu I.

- *Người đại diện là:* ông Phạm Minh H. (có mặt ngày 17/9/2024, vắng mặt ngày 23/9/2024).

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Ông Phạm Tấn L, sinh năm 1981. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1964. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

5. Người kháng cáo: Ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 2015 vợ chồng ông bà có nhận cổ của vợ chồng ông Thái Văn Út B1 và bà Huỳnh Thị G diện tích 30 công (03ha) với số tiền là 400.000.000đ, thời hạn từ ngày 15/10/2015 đến 15/10/2017, đất tọa lạc tại tổ H, ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Ông bà đã giao đủ số tiền này và nhận đất canh tác, không ai tranh chấp.

Đến cuối năm 2018 gia đình ông Thái Văn Út B1 và bà Huỳnh Thị G muốn bán 03 ha đất cổ và 02 ha đất cùng địa chỉ. Ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng tổng cộng 05 ha đất với số tiền là 1.300.000.000 đồng. Theo đó, ông bà đã làm giấy chuyển nhượng thành quả đất sản xuất nông nghiệp vào ngày 09/01/2019, đất do ông B1 nhận giao khoán của Lâm trường 422, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Ông bà đã giao đủ tiền và nhận đất từ ông B1, bà G và canh tác liên tục từ đó cho đến nay. Ông bà đã bỏ rất nhiều tiền và nhân lực để đầu tư, trang trải mặt bằng để sử dụng, canh tác ổn định. Đến ngày 20/6/2020 vợ chồng ông Hồ Phi P (H1), bà Trần Kim C đến ngăn cản không cho canh tác với lý do ông B1 và bà G còn thiếu nợ ông P số tiền 800.000.000 đồng, sự việc xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay. Mặc dù ông bà đã nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng vẫn không được giải quyết. Việc ngăn cản và bao chiếm phần đất của vợ chồng ông P, bà C đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Nay yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đã lập vào ngày 09/01/2019 giữa Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 với ông Thái Văn Út B1 và bà Huỳnh Thị G. Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 50.691,8m², tọa lạc tại tổ H ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1;

Buộc ông P (H1) và bà C phải chấm dứt hành vi ngăn cản để trả lại phần đất;

Kiến nghị UBND huyện H cấp giấy CNQSD đất có diện tích 50.691,8m², tọa lạc tại tổ H ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông bà;

Yêu cầu ông P (H1) và bà C phải bồi thường số tiền mất thu nhập hàng năm đối với phần đất có diện tích 50.691,8m², đất tọa lạc tại tổ H ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang do phần đất này bị ông P và bà C vào bao chiếm trái phép. Hiện tại giá thuê đất hàng năm tại địa phương là khoảng 2.500.000đ - 3.000.000đ/công/năm. Cụ thể yêu cầu bồi thường từ tháng 6/2022 đến nay là 200.000.000đ.

- Theo bị đơn ông Thái Văn Út B1 và bà Huỳnh Thị G vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ và thông báo trên B2 và Đ1 nhưng ông B1, bà G đều vắng mặt nên không có lời khai.

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

1. Ông Hồ Phi P (H1) và bà Trần Kim C trình bày: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 10/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (bản án đã có hiệu lực pháp luật) buộc ông B1, bà G trả cho ông

bà số tiền gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi. Theo biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Đức thì ông B1 và bà G cam kết sẽ giao một phần đất tương đương để trừ nợ số tiền này (theo giá thị trường). Tuy nhiên cho đến nay ông B1 và bà G không thực hiện được. Do biết ông B1 và bà G có 05 ha đất nhận giao khoán của Lâm trường 422, nên đến ngày 10/6/2022 âm lịch ông bà vào lấy phần đất này để xạ lúa vụ Hè thu năm 2022. Khi vào làm thì mới biết phần đất này ông B và bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông B1 và bà G vào năm 2019 với số tiền là 1.300.000.000 đồng. Đất hiện nay chưa được cấp giấy CNQSD đất. Phía ông B, bà T1 đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2020. Vào tháng 6/2020 phát sinh tranh chấp, đến ngày 10/6/2022 âm lịch thì ông bà mới vào phần đất để xạ lúa vụ H2 thu năm 2022, do ông bà ở xa, lớn tuổi nên cho cháu là Phạm Ngọc C1 làm lúa để giữ đất. Do phần đất này được Lâm trường 422 giao khoán, chưa được cấp giấy CNQSD đất nên Chi cục Thi hành án chưa có quyết định kê biên bán đấu giá để thi hành theo bản án của Tòa án.

Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện. Nếu ông B và bà T1 trả nợ thay cho ông B1, bà G thì ông bà sẽ giao đất cho ông B, bà T1.

2. Ông Phạm Ngọc C1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa các bên có diện tích là 05 ha (50 công), phía vợ chồng ông P và bà C là người giao đất cho ông để trồng lúa 01 vụ, tránh trường hợp đất để trống, nhằm mục đích giữ đất, giữa các bên không có làm hợp đồng thuê mướn. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

3. Ông Phạm Tấn L trình bày: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 50.691,8m², trước đây phía ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C có giao cho ông C1 (là em ruột) quản lý, phía ông C1 làm được 01 vụ lúa thì giao cho ông quản lý sử dụng để trồng lúa, mục đích là để giữ đất. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Theo các hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 09/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 với ông Thái Văn Út B1, bà Huỳnh Thị G thì ông có ký tên với tư cách là nhân chứng. Thời điểm đó phía vợ chồng ông B và bà T1 đã giao đủ số tiền là 1.300.000.000 đồng và phía ông B1 giao đất cho phía ông B. Tuy nhiên thực tế phía ông B và bà T1 đã làm 30 công vào thời điểm nhận cổ đất năm 2015 đến năm 2020 không ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 6/2020 thì phía ông P, bà C lấy lý do phía ông B1, bà G còn nợ tiền nên vào lấy phần đất này để cản trừ nợ.

- UBND huyện H có ý kiến tại công văn số 231/UBND-TNMT ngày 16/3/2023 như sau: Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự tại thửa số 01 theo tờ trích đo địa chính số 259-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 16/7/2022 có diện tích 50.691,8m² (trong đó có diện tích 1.417,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi) đất tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang, thửa đất này được cấp giấy CNQSD đất, nếu người sử dụng đất đáp ứng các quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật đất đai năm 2013 và quy định tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Việc cấp giấy CNQSD cho cá nhân nào sẽ được xác định khi cá nhân có nhu cầu xin được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất nêu trên đăng ký đất đai và đăng ký cấp giấy CNQSD đất lần đầu, từ đó UBND cấp xã sẽ thẩm tra xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và các nội dung có liên quan, nếu đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì UBND xã sẽ lập hồ sơ chuyển về cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy CNQSD đất theo quy định.

Tất cả diện tích đất tự nhiên trên địa bàn huyện H đều được đưa vào quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, được UBND tỉnh K phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 07/7/2022. Tại phần đất nêu trên, căn cứ Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 23/8/2006 của UBND tỉnh K “về việc thu hồi đất, giao đất cho UBND huyện H tại xã B, huyện H để quản lý và đầu tư ổn định dân cư vùng T4, T5 và T6”.

Căn cứ khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh K, quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang thì phần đất theo tờ trích đo địa chính số 259-2022 có phần đất diện tích là 1.417,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi do UBND huyện H quản lý, hiện tại thửa đất trên người dân đang sử dụng.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất có ý kiến tại công văn số 120/CV-CCTHADS ngày 17/11/202 như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất có thi hành bản án số 92/2017/DSST ngày 10/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xử buộc ông Thái Văn Út B1, bà Huỳnh Thị G phải trả cho ông Hồ Phi P, bà Trần Kim C số tiền là 800.000.000 đồng và khoản lãi chậm thi hành án. Sau khi xác minh tài sản được biết ông Thái Văn Út B1, bà Huỳnh Thị G không có điều kiện và tài sản để thi hành án. Do đó Chi cục Thi hành án dân sự không ban hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản, đưa hồ sơ vụ việc vào diện chưa có điều kiện thi hành án.

- Lâm trường 422 – Quân khu I có ý kiến tại công văn số 147/CV-TL ngày 21/12/2023 như sau: Phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự có diện tích là 50.691.8m², trước đây phía Lâm trường 422 có tiến hành làm hợp đồng giao khoán với ông Nguyễn Công T3, được lập vào tháng 8/2006 hay không thì hiện tại Lâm trường 422 không biết, không có hồ sơ lưu tại Lâm trường 422 về việc giao khoán với ông Nguyễn Công T3 trong danh sách trích ngang hợp đồng viên trong vùng dự án T4, T5, T6 thuộc tổ D – Đội II, Lâm trường 422 quản lý trước đây và đang lưu giữ với diện tích 10 ha nhưng không rõ năm sinh, không có địa chỉ cụ thể nên Lâm trường 422 không khẳng định được đây có phải là Nguyễn Công T3 hay không.

Ngày 20/7/2009 ông Thái Văn Út B1 có làm bản đề nghị được Lâm trường 422 xác nhận có sang nhượng thành quả lao động của ông Nguyễn Công T3 thì được Thượng tá Hồ Văn Đ, nguyên Phó giám đốc Lâm trường 422 ký xác nhận nhưng hiện tại Lâm trường 422 kiểm tra thì ông Thái Văn Út B1 không có trong

danh sách trích ngang hợp đồng viên trong vùng dự án T4, T5, T6 thuộc Lâm trường 422 quản lý trước đây và đang lưu giữ hiện tại, cũng như Lâm trường 422 không có giữ hồ sơ sang nhượng hay hợp đồng giao khoán nào với ông Nguyễn Công T3 và ông Thái Văn Út B1. Theo Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 23/8/2006 của UBND tỉnh K về việc thu hồi đất, giao đất cho UBND huyện K tại xã V, UBND huyện H tại xã B để quản lý và đầu tư ổn định dân cư vùng T4, T5 và T6 với diện tích là 15.564.000m² tại xã B, huyện H do Lâm trường 422 quản lý trước đây thì phần đất này hiện tại Lâm trường 422 không còn quản lý mà đã giao về phía UBND huyện H quản lý theo Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 23/8/2006 của UBND tỉnh K kể từ ngày 23/8/2006 đến nay.

* Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2022 của TAND huyện Hòn Đất, Tờ trích đo địa chính số 259-2022 ngày 16/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền nam để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST, ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1.

1.1. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập vào ngày 09/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 với ông Thái Văn Út B1, bà Huỳnh Thị G là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc ông Hồ Phi P (H1), bà Trần Kim C, ông Phạm Tấn L và những người có liên quan đang quản lý diện tích đang tranh chấp nêu trên (nếu có) phải chấm dứt hành vi ngăn cản và phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 50.691,8m², đất tọa lạc tại L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. (Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 259-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 16/02/2023).

1.3. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích là 50.691,8m², đất tọa lạc tại tổ H ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

1.4. Kiến nghị UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích là 50.691,8m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 đối với trường hợp ông B và bà T1 có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai. (Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 259-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 16/02/2023).

1.5. Buộc ông Hồ Phi P (H1), bà Trần Kim C phải bồi thường tiền mất thu nhập cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 với số tiền là 187.500.000 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mất thu nhập trên đất là 100.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/3/2024 ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, với lý do: Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 là phải có giấy CNQSD đất; Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không tuân thủ về hình thức. Ông B, bà T1 chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông bà bồi thường là không đúng. Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/01/2019 giữa ông B, bà T1 với ông B1, bà G vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm xin thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn - đại diện cho ông B, bà T1 trình bày:* Hiện nay ông B đang sử dụng đất do ông L đã giao lại; Không đồng ý thương lượng thỏa thuận với phía ông P về việc giao lại cho phía ông P một phần đất của ông B1 tương đương với số tiền phía ông B1 nợ ông P. Hợp đồng chuyển nhượng sai về hình thức nhưng đã giao đủ tiền và nhận đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì đất không bị ngăn chặn. Về bồi thường mất thu nhập là do vợ chồng ông B đã đầu tư trên đất nhưng phía ông P lấy đất gây thiệt hại cho nguyên đơn.

- *Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - đại diện cho ông P, bà C trình bày:* Hiện nay ông L đã giao lại đất cho phía ông B sử dụng. Nếu nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thương lượng thì phía ông P đồng ý nhận một phần đất của ông B1 tương đương với số tiền nợ như ông B1 thỏa thuận tại Thi hành án. Hợp đồng chuyển nhượng giữa phía ông B với phía ông B1 là không đủ điều kiện công nhận do đất chưa được cấp giấy CNQSD đất, vi phạm về hình thức, ông B1 bán đất là có hành vi tẩu tán tài sản không trả nợ cho phía ông P. Yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho vợ chồng ông P bà C có thay đổi nội dung kháng cáo là không công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông B với phía ông B1. Về mặt hình thức hợp đồng là có vi phạm do hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Về nội dung là không cung cấp được chứng cứ chứng minh được việc giao trả tiền hay chưa, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông B1 cũng đã có thỏa thuận là giao một phần đất cho vợ chồng ông P để cản trừ tiền nợ, nên được xem là tài sản để bảo đảm thi hành án, nhưng sau đó phía ông B1 chuyển nhượng cho phía ông B là không đúng. Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông H1 là chưa có cơ sở. Từ đó, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc phía ông P bồi thường là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông P bà C, sửa Bản án số 20/2024/DS-ST, ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông B với phía ông B1, không chấp nhận yêu cầu bồi thường của phía ông B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; được thông báo và triệu tập hợp lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế*: Có diện tích là 50.691,8m², đất tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Phần đất chưa được cấp giấy CNQSD đất, thuộc quyền quản lý của UBND huyện H. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thì do ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C giao cho ông L sử dụng mục đích để giữ đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm thì ông L đã tự thỏa thuận và giao đất lại cho vợ chồng ông B sử dụng.

[3] *Về nội dung vụ án và nguồn gốc đất như sau*: Vào năm 1999 ông Thái Văn Ú Bé nhận chuyển nhượng thành quả lao động của ông Nguyễn Công T3 thuộc tổ D, đội 2, Lâm trường D (có xác nhận của Ban giám đốc Lâm trường 422 – BL 65). Ông B1, bà G là người sử dụng đất. Đến ngày 15/10/2015 thì ông B1, bà G làm “giấy cổ đất” diện tích đất nông nghiệp là 3ha, tọa lạc tại tổ H, ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Văn B, thời hạn cổ là 02 năm, có ông Nguyễn Văn H1 ký với tư cách nhân chứng (BL 56). Vào ngày 10/10/2017 thì ông B1, bà G bị Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất xử buộc trả nợ cho ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C số tiền gốc là 800.000.000đ và lãi chậm trả (bản án đã có hiệu lực). Cũng trong năm 2017 do có đơn yêu cầu thi hành án, nên Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất có quyết định thi hành án (BL 49), đồng thời lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án của ông B1, thì có ghi nhận ông B1 có hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp diện tích 10ha..., (BL 36). Vào ngày 08/01/2018 Chấp hành viên có lập biên bản giải quyết việc thi hành án, trong nội dung biên bản thì ông B1, bà G có ý kiến: *do mới xạ lúa, đến khoảng 15/02/2018 (âm lịch) mới thu hoạch, nếu*

thu hoạch đạt thì sẽ trả tiền, còn nếu bị thất mùa thì chấp nhận giao một phần đất cho phía ông P để cản trừ nợ; vợ chồng ông P cũng đồng ý. Biên bản còn ghi nhận nội dung: nếu các bên không thỏa thuận được thì cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án (BL 47). Tuy nhiên, sau khi thu hoạch lúa xong thì phía ông B1 không trả tiền và cũng không giao đất. Đến ngày 19/3/2018 thì Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất ra Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án đối với ông B1, bà G (BL 177). Đến ngày 09/01/2019 thì giữa phía ông B với ông B1 có lập 02 “Giấy chuyển nhượng thành quả đất sản xuất nông nghiệp”, 01 giấy có diện tích là 30.000m² với giá tiền là 780.000.000đ và 01 giấy có diện tích là 20.000m² với giá tiền là 520.000.000đ, đều có ông Nguyễn Văn H1 ký với tư là nhân chứng, văn bản không công chứng, chứng thực (BL 58, 59).

Về việc sử dụng đất thì nguyên đơn cho rằng sử dụng đất nhận cổ từ năm 2015-2017, từ tháng 01/2019 -6/2020 thì sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, từ tháng 6/2020 thì phía ông P lấy đất cho ông L sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, thì các bên đều thừa nhận, giữa ông L với phía ông B đã tự thỏa thuận việc ông L giao đất cho phía ông B, do đó hiện nay là do phía ông B đang sử dụng đất.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Phi P, bà Trần Kim C Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[4.1] Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa ông B, bà T1 với ông B1, bà G Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét về hình thức hợp đồng: Các bên lập hợp đồng nhưng không tuân thủ về hình thức do không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự (BLDS) và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Hợp đồng đến nay chưa có hiệu lực do chưa được đăng ký theo quy định tại Điều 503 BLDS;

Xét về nội dung hợp đồng: Tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng và cho đến thời điểm các bên yêu cầu công nhận hợp đồng thì phần đất vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Mặt khác, các bên cũng chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc giao đất – trả tiền. Chứng cứ duy nhất là lời khai của ông H1, do ông H1 có ký tên trong hợp đồng với tư cách là nhân chứng. Tuy nhiên, xét thấy ông H1 có chứng kiến các bên thỏa thuận và ký hợp đồng là đúng, còn việc các bên có trả tiền hay giao đất chưa thì ông H1 không chứng kiến. Bởi lẽ, ông B và bà T1 không cung cấp được chứng cứ đã trả đủ tiền cho ông phía ông B1, và cũng không cung cấp được văn bản (biên bản) bàn giao đất của phía ông B1, nên việc vợ chồng ông B sử dụng đất là chưa đủ cơ sở xác định có sự tự nguyện giao đất của phía ông B1 hay không.

Hơn nữa, khi xác lập giao dịch thì các bên có ghi rõ là “Giấy chuyển nhượng thành quả đất sản xuất nông nghiệp”. Như vậy, theo thỏa thuận thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, chưa phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong văn bản chuyển nhượng các bên còn thỏa thuận: *trách nhiệm của bên chuyển nhượng (là ông B1, bà G) phải đo đạc và giao đủ diện tích đất..., bên nhận chuyển nhượng (là ông B, bà T1) có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng trên đầy đủ dứt điểm theo thời gian mà 2 bên thỏa thuận.*

Tuy nhiên, ông B, bà T1 không cung cấp được biên bản phía ông B1 đã bàn giao đất và biên nhận về việc ông B, bà T1 đã trả tiền cho phía ông B1 vào thời gian nào, đã trả đủ hay chưa. Trong khi tại Tòa án vợ chồng ông B1 vắng mặt, nên không thể đối chất được, trong khi không có chứng cứ nào khác. Vì vậy, ông B và bà T1 phải có nghĩa vụ chứng minh.

Xét lời khai của ông H1 cho rằng các bên đã trả tiền-giao đất là không có cơ sở, bởi lẽ ông H1 chỉ ký vào hợp đồng với tư cách là “nhân chứng”, trong khi trong hợp đồng không thể hiện rõ các bên đã giao đất – trả tiền hay chưa, ngoài ra ông H1 không chứng kiến thêm giao dịch nào khác giữa các bên. Vì vậy, lời khai của ông H1 là ý kiến chủ quan mà không dựa trên tài liệu văn bản nào, nên không được xem là chứng cứ khi giải quyết vụ án.

[4.2] Đối với việc buộc vợ chồng ông P, bà C bồi thường tiền mất thu nhập cho ông B, bà T1 do không sử dụng đất được là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại thời điểm vợ chồng ông P, bà C lấy đất sử dụng thì vợ chồng ông B và bà T1 vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này. Do đó, việc ông B bà T1 yêu cầu vợ chồng ông P bồi thường là không có căn cứ. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P bồi thường là không phù hợp. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xin rút lại một phần nội dung khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường tiền mất thu nhập nên cấp phúc thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông B, bà T1 vẫn phải nộp án phí theo như bản án sơ thẩm tuyên.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm xét xử là chưa phù hợp, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông P, bà C. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST, ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong nên không xem xét giải quyết lại. Cụ thể:

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000270 ngày 21/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H;

- *Chi phí định giá tài sản*: là 6.600.000 của Công ty cổ phần T4.

- *Chi phí tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú*: Đăng tin trên B2 là 1.500.000 đồng và Đ1 là 1.500.000 đồng. Tổng cộng là 3.000.000 đồng.

[7] *Về án phí dân sự*: Căn cứ 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.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 phải nộp số tiền là 300.000đ do yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền 900.000đ theo lai thu số 0008065 ngày 07/7/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Được nhận lại số tiền còn thừa là 600.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất, nhưng vẫn phải nộp án phí theo bản án sơ thẩm tuyên là 625.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 3.750.000đ theo biên lai thu số 0004437 ngày 16/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Được nhận lại số tiền còn thừa là 3.125.000đ.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 502, 503, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST, ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Thái Văn Út B1 và bà Huỳnh Thị G về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C về việc yêu cầu bồi thường tiền mất thu nhập (do rút một phần yêu cầu khởi kiện).

3. *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 phải nộp số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền 900.000đ theo biên lai thu số 0008065 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Được nhận lại số tiền còn thừa là 600.000đ.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 phải nộp án phí là 625.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 3.750.000đ theo biên lai thu số 0004437 ngày 16/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Được nhận lại số tiền còn thừa là 3.125.000đ.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Hồ Phi P và bà Trần Kim C là 600.000đ, theo biên lai thu số 0007187 ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Hòn Đất;
- THA dân sự huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM		
Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Trâm Anh

Nguyễn Thị Nhiên

Đặng Thị Bích Vân

