

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 79/2024/DS-PT

Ngày: 02-4-2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*”

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 **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán:

Bà **Huỳnh Thị Út Mẫn**

Bà **Nguyễn Diệu Hiền**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Mai** - 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 Dương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Hoàng X(Sứ)**, sinh năm 1960; Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng X Bà **Nguyễn Thị Thúy D**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024. Có mặt

***Bị đơn:** Anh **Nguyễn Đông H** sinh năm 1976; Vắng mặt, có đơn

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang Hiện đang chấp hành án tại **Trại giam K3**

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

1- Ông **Nguyễn Văn Đ(H** sinh năm 1961; Có mặt

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

2- Bà **Nguyễn Thị Minh T** sinh năm 1969; Có mặt

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của bà **T1**: Ông **Nguyễn Văn Đ**(**Hữu Đ1** sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang(Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020 - BL 419). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà T Luật sư **Trần Quang Á** - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K Có mặt. Và luật sư **Phạm Phú V** – Đoàn luật sư tỉnh K Có mặt

3 - Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1962; Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của bà **N1**: Ông **Nguyễn Hoàng X**, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang(Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2013). Vắng mặt

4 - Chị **Huỳnh Thúy K**, sinh năm 1980; Vắng mặt, có đơn

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

5 - Chị **Nguyễn Thị Thúy D**, sinh năm 1984; Có mặt

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

6 - **Ủy ban nhân dân huyện A**, có đơn

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

7 - **Ngân hàng N9**

Địa chỉ: **Số B, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội**

Đại diện là **Ngân hàng N10** nhánh huyện A Vắng mặt, có đơn

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn Đ1** và **Nguyễn Thị Minh T**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2013 (BL 03) nguyên đơn ông **Nguyễn Hoàng X1 bày:*

Năm 2004 ông là hộ bị giải tỏa đền bù để xây dựng Trung tâm Thương mại thị trấn T và ông được ưu tiên tham gia đấu giá trúng thửa đất nền số 26, diện tích 64 m², với giá 76.800.000 đồng. Trước khi đấu giá có đóng 20% giá trị là 15.360.000 đồng. Ông có đến Ban quản lý để xin nộp số tiền còn lại thì được biết anh **Nguyễn Đông H1** sang nền cho ông Nguyễn Văn Đ(Hữu Điệp) và bà **Nguyễn Thị Minh T2** đó ông có gặp anh **H2** thỏa thuận thì anh **H3** lựa chọn vị trí tương đương để mua lại một nền, giá tiền gốc thì ông **X2**, giá chênh lệch thì anh **H4**. Nhưng anh **H5** thực hiện. Ông **X3** cầu anh **H6** lại thửa đất số 26 lô 1 và bồi thường số vật tư đã hư hỏng. Đơn bổ sung ngày 22/01/2013 ông **X4** yêu cầu anh **H7** thường vật tư mà chỉ yêu cầu trả đất (BL 29).

*Đơn khởi kiện ngày 30/11/2016 (BL 155, 156), ông **X5** bà **N2** cầu:* Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Đ(Hữu Điệp), bà **Nguyễn Thị Minh T3** 22/12/2004. Ông **X** bà **N3** lại cho anh **H6** 1.440.000 đồng.

*Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/01/2020, ông **X5** bà **N2** cầu:* Rút toàn bộ yêu cầu đối với anh **Nguyễn Đông H8** cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông **Đ2** T Đồng ý trả cho anh **H9** tiền 61.440.000 đồng và tiền lãi. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Đ2** T

*Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/2023 nguyên đơn ông X(cũng là đại diện cho bà **N4** bày và xác định yêu cầu:* Ông không có chuyển nhượng đất cho

ông Đ3 ai bán đất của ông cho ông Đ4 ông Đ5 người đó đòi tiền, đòi đất. Đến thời điểm này ông, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển từ tên Nguyễn Hoàng S(Xsang tên ông Nguyễn Văn Đ8 bà Nguyễn Thị Minh T4 ra không yêu cầu gì khác. Không yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân nào bồi thường gì hết. Tiền giám định chữ ký ông X6 nguyện chịu và ông đã nộp rồi.

***Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Đông H10 bày; tại tờ tường trình ngày 12/3/2013 (BL 41):** Năm 2004 nơi ông X7 phải giải tỏa để xây dựng Trung tâm Thương mại và ông X8 ưu tiên tham gia đấu giá mua nền nhà tại khu T đó ông X4 có tiền tham gia đấu giá nên thỏa thuận bán phiếu đấu giá lại cho anh H giá 5.000.000 đồng và giao toàn quyền cho anh H11 đấu trúng giá nền nhà. Khi tham gia đấu giá, anh H12 tiền cho ông X2 thay số tiền 20% giá trị là 15.360.000 đồng; anh H13 tiếp chọn lô đất và nền nhà, đấu giá trúng lô 1 thửa số 26. Biên bản trúng đấu giá ghi tên ông X9 do anh H14 tên, có sự đồng ý của ông X10 đó anh H15 lần lượt đủ số tiền còn lại 61.440.000 đồng. Đến ngày 12/11/2004 Ủy ban nhân dân huyện A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Hoàng X11 đó Ban Q giấy cho anh H16. Ngày 12/12/2004, anh H17 thuận chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T5 150.000.000 đồng.

Đơn khởi kiện ngày 09/12/2016 (BL 163), anh Nguyễn Đông H18 cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ĐNếu Tòa án hủy giấy chứng nhận thì yêu cầu ông X12 trả lại tiền bán phiếu và bồi thường tiền chênh lệch giá nền theo giá thị trường.

Ngày 07/7/2023 bị đơn là anh Nguyễn Đông H19 đổi yêu cầu ban đầu, có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông X13 lại đất. Trường hợp không trả đất thì phải trả giá trị đất theo định giá là 632.000.000 đồng. Thống nhất bồi thường giá trị đất cho ông Đ

Anh Nguyễn Đông Hằng chấp hành tại Trại giam K4 có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

***Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T6 bày:**

Tờ tường trình ngày 10/3/2004 (BL 42) trình bày: Ngày 15/3/2004 vợ chồng ông bà có mua một nền số 27 tại Trung tâm Thương mại thị trấn T mua thêm một nền nữa. Ông Đ6 anh H17 thuận mua nền mà anh H21 do ông X14 phiếu cho anh H17 thuận giá 150.000.000 đồng, thỏa thuận anh H22 giấy và cho trả tiền nhiều lần. Đến năm 2012, ông X15 nền này là của ông X16 gian này ông Đ7 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhiều lần.

Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/3/2014 (BL 103) ông Đ1 bà T7 cầu: Yêu cầu ông X13 lại hiện trạng mặt bằng nền nhà. Đơn yêu cầu bổ sung ngày 05/6/2014 (BL 111) ông Đ8 bà T8 cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Hoàng S1 13/02/2004.

Đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2019, ông Đ1 bà T8 cầu: Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà là đúng, yêu cầu vợ chồng ông X17 Ntháo dỡ nhà, đồng thời trả tiền thuê 05 năm. Nếu không công nhận quyền sử dụng đất

của vợ chồng ông thì ông X17 N trả tiền nền nhà và tiền thuê nhà từ năm 2014 đến nay là 506.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/01/2020, ông Đ2 Yêu cầu: công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 Thuộc ông Xbà N5 đòi nhà trả đất; đồng thời yêu cầu ông Xbà N3 tiền thuê đất 180.000.000 đồng. Nếu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả giá trị đất theo định giá là 326.400.000 đồng. Không yêu cầu đối với anh H

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/4/2023 ông Nguyễn Văn Đ9 cầu: Ông Nguyễn Hoàng X18 bà Nguyễn Thị N6 giá trị nền nhà 1.200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 324.000.000 đồng. Tổng cộng 1.524.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ10 định yêu cầu: Yêu cầu ông X17 N trả đất là nền nhà số B, lô ANếu ông Xbà N7 sử dụng thì trả cho ông giá trị nền nhà là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền thuê đất là 324.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy của ông X17 N

***Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy Đ1 bày:** Thống nhất ý kiến của ông X4 yêu cầu gì.

***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ2 Trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:** Ngay từ đầu ông X19 bán phiếu cho anh HNền nhà này là do Nhà nước bán chứ không phải cho, ông X4 xuất tiền ra mua, mà tiền là của anh H23 nguyên đơn không có nền nhà này. Ông Đbà T9 nền nhà hoàn toàn hợp pháp, kể cả Ngân hàng cho vay cũng hoàn toàn hợp pháp, nếu ông Đ11 trả nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản. Nếu xác định nền nhà này ông Đ12 không hợp pháp thì nên đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A các nền khác tại huyện A quá trình tranh chấp đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng ông X20 xây dựng nhà, không có biện pháp xử lý gì đối với ông XGiá trị tài sản được định giá là chưa thỏa đáng nên đề nghị xem xét giá trị nền nhà mà ông Đ13 ra là 1.200.000.000 đồng. Trong thời gian ông X17 N chiếm đất cất nhà đã gây thiệt hại cho ông Đbà T10 đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông Đ14 việc bồi thường giá thuê đất từ năm 2014 đến nay là 324.000.000 đồng.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng X18 bà Nguyễn Thị N8 việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ517016 đã điều chỉnh tên từ H(bà) Nguyễn Hoàng S2 tên Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T11 lại cho H1Ông (bà) Nguyễn Hoàng X21 tích đất 64 m², thửa 26, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

2. Không chấp nhận yêu cầu bổ sung ngày 05/6/2014 của ông Nguyễn Văn Đ15 Nguyễn Thị Minh T12 việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Hoàng S1 13/02/2004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2004 (đại diện bên chuyển nhượng có ghi Nguyễn Hoàng S3 diện bên nhận chuyển nhượng có ghi Nguyễn Văn Đ16 chứng thực ngày 17/12/2004 của Ủy ban nhân

dân thị trấn T vô hiệu. Theo đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7710-LCL-202100014 ngày 05/01/2021, giữa Ngân hàng N1 với ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T13 (Tài sản thế chấp là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, có diện tích 64 m², tức là tài sản đang tranh chấp) đương nhiên bị vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ1 bà T12 việc yêu cầu ông X17 Ntháo dỡ, di dời nhà trả diện tích đất 64 m², tại thửa số 26, lô A tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Minh T12 việc yêu cầu ông X17 Ntra giá trị quyền sử dụng đất và bồi thường tiền thuê đất tổng cộng 506.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ17 việc yêu cầu ông Xbà N3 quyền sử dụng đất trị giá 1.200.000.000 đồng và bồi thường tiền thuê đất 324.000.000 đồng. Tổng cộng 1.524.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông X đã rút về việc yêu cầu anh H6 lại thửa đất số 26 lô 1 và bồi thường số vật tư đã hư hỏng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh H24 đơn khởi kiện ngày 09/12/2016 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 yêu cầu ông X13 lại tiền bán phiếu và bồi thường tiền chênh lệch giá nền theo giá thị trường. Đối với đơn phản tố ngày 07/7/2023 anh Nguyễn Đông H25 chấp quyền sử dụng đất với ông X22 được thụ lý thì anh H26 quyền khởi kiện thành vụ án khác.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2014/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện An Minh hết hiệu lực kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 13/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T14 đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp thuận việc yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc ông Nguyễn Hoàng X23 lại cho ông 1,2 tỷ đồng tiền nền nhà theo giá thị trường (Nếu không trả nền). Bồi thường tiền tổn thất phát sinh từ 16/3/2014 đến 16/3/2023 (9 năm) = 324.000.000 đồng (Chiếm giữ bất hợp pháp). Tổng cộng 1.524.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T15 nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng X24 có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Bị đơn ông Nguyễn Đông H27 có kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ15 T- Luật sư Trần Quang Á1 bày quan điểm tranh luận:

Ngày từ đầu nguyên đơn không có khả năng mua nền nên số tiền để mua nền nhà này là do ông H28 ra. Đến thời điểm này nguyên đơn chưa từng bỏ tiền

ra nhưng lại có nền và ở trên đó. Ông Đ18 rằng hiện tại giá thị trường là 1,2 tỷ đến 1,5 tỷ, nếu muốn hòa giải ít ra cũng phải bằng giá trị chứng thư định giá. Ông Đ7 phải bỏ ra một số tiền lớn trong một thời gian dài nên ông Đ9 cầu như trong đơn kháng cáo là phù hợp. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đ15 T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ15 T – Luật sư Phạm Phú V1 bày quan điểm tranh luận: Đồng ý với ý kiến của luật sư A2 sơ thẩm xét xử là đánh giá chưa toàn diện, khách quan nội dung vụ án. Đề nghị HĐXX giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm, áp dụng khoản 3, Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố Tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đò và Nguyễn Thị M T. Hủy Bản án số 62/2023/DSST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo quy định.

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 tố tụng: Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T12 nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 bà Nguyễn Thị Minh T16 cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp thuận việc yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc ông Nguyễn Hoàng X23 lại cho ông 1,2 tỷ đồng tiền nền nhà theo giá thị trường (Nếu không trả nền). Bồi thường tiền tổn thất phát sinh từ 16/3/2014 đến 16/3/2023 (9 năm) = 324.000.000 đồng (Chiếm giữ bất hợp pháp). Tổng cộng 1.524.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là trước năm 2004 gia đình ông X25 sống và làm ăn tại khu vực chợ T19 11, huyện AKhi đó UBND huyện Acó quy hoạch xây dựng Trung tâm Thương mại thị trấn Thứ 11, nhà của gia đình ông X26 một số hộ dân khác trong diện giải tỏa đền bù, ông X8 ưu tiên tham gia đấu giá mua nền. Theo quy định của Ban quản lý dự án thì

trước khi tham gia đấu giá phải nộp 20% tổng số tiền khởi điểm là 15.350.000 đồng, ông X24 có tiền nên mượn ông H2 nộp. Vào ngày 02/7/2004, đấu giá đợt 1 ông X27 đấu giá được Ban Q1 hợp đồng giao quyền sử dụng đất lô 1, thửa 26 diện tích 64m², giá bán là 76.800.000đ, sau khi trúng đấu giá ông X24 có khả năng nên không nộp số tiền mua nên còn lại ông X28 rằng UBND huyện Asẽ hủy kết quả trúng giá của ông X29 nhiên, sau lần nộp tiền lần thứ nhất, số tiền còn lại 61.440.000đ đều do ông H15 nhưng ký tên ông XSau khi thực hiện xong các thủ tục đấu giá, ông X8 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả các thủ tục đều do ông H29 hiện. Đến ngày 12/11/2004 ông X8 UBND huyện Acấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông (bà) Nguyễn Hoàng X21 tích 64m² thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, đất tại khu V, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên GiangNgày 13/12/2004 ông H30 nhượng lại thửa đất trên (Mang tên ông X30 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ19 giá là 150.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Thứ 11 chứng thực ngày 13/12/2004 được Phòng tài nguyên môi trường – giao thông công nghiệp huyện A nhận biên động sang tên cho ông Nguyễn Văn Đbà Nguyễn Thị M T. Các thủ tục chuyển nhượng từ ông X31 tên cho ông Đ20 do ông H29 hiện nhưng thực tế các bên chưa giao đất, ông H31 nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông X32 ông Đ21 sai quy định. Ông X24 nộp tiền trúng đấu giá, các thủ tục nộp tiền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X33 do ông H29 hiện mà ông X24 hề hay biết. Khi Ban quản lý dự án giao quyền sử dụng đất cho ông X9 thực tế ông X24 phải là người nhận đất mà do ông H32 ra lựa chọn lô đất để nhận. Như vậy, việc đấu giá, nộp tiền trúng giá; lựa chọn đất và giao quyền sử dụng đất đều do ông H29 hiện nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông X34 tên có đúng thủ tục quy định về đấu giá hay không chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Mặt khác, ông H27 nộp đủ số tiền còn lại 61.440.000đ khi trúng đấu giá thì ông X35 được đứng tên trong giấy chứng nhận không? Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông X35 đúng trình tự, thủ tục theo quy định không chưa được cơ quan chuyên môn xác định và cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ.

[4] Đối với số tiền 76.800.000đ ông H15 tại Ban quản lý dự án để trúng giá thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, diện tích 64m² đất tại khu vực 1, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giangsau đó ông H30 nhượng cho ông Đ15 Tông Hnhận 150.000.000đ của ông Đ15 TTại thời điểm đấu giá và chuyển nhượng đất cho ông Đông H1 có vợ chưa bởi theo bản tự khai ngày 09/12/2016 (bl.164), ông H33 định vợ ông Hlà Huỳnh Thúy K1 liên quan và cũng không hay biết gì về việc sang bán đất, mua phiếu, đấu giá giữa ông H34 Xvà ông ĐTrong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ bà K2 yêu cầu gì trong vụ án để được xem xét.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2022 (bl.480), ông Nguyễn Đông H35 định: Trước đây khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X36 Hvà ông X37 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông H16. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ22 UBND thị trấn T20, huyện Acó sự chứng kiến của cán bộ địa chính (Ông V1có mặt, ông X35 ký tên vào hợp đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập

chứng cứ lấy lời khai của ông V1 để xác định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Đông X38** ký tên vào hợp đồng không để làm căn cứ giải quyết vụ án. Bản án phúc thẩm lần đầu có nêu việc không đưa UBND thị trấn thứ 11 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS. Tuy nhiên, khi vụ án được giải quyết lại vẫn không đưa UBND thị trấn thứ 11 vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ.

[5] Vào ngày 09/12/2016, ông **Nguyễn Đông H36** đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ô 26, lô 01 diện tích 64m² đất tại **Trung tâm thương mại T21, huyện A** quyền sử dụng. Trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đ4** ông **H18** cầu ông **X23** lại tiền bán phiếu và bồi thường tiền chênh lệch theo giá thị trường để ông **H7** thường lại cho ông **ĐT** tòa **án nhân dân huyện A** thụ lý vụ án số 281/TB-TLVA, ngày 15/8/2017 (bl.170). Quá trình thụ lý, giải quyết, ông **H27** có đơn rút yêu cầu phản tố đối với những nội dung trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại đình chỉ yêu cầu phản tố của ông **H37** đơn khởi kiện ngày 09/12/2016, đã vi phạm nghiêm trọng điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những sai sót nêu trên của tòa án cấp sơ thẩm mà tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[7] Về án phí sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn Đ1** bà **Nguyễn Thị Minh T17** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nội dung kháng cáo của ông **Nguyễn Văn Đ1** bà **Nguyễn Thị Minh T18**

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án số 62/2023/DSST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn Đ1** bà **Nguyễn Thị Minh T13** không phải chịu.

Trả lại cho bà **Nguyễn Thị Minh T13** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001380 ngày 14/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3. *Về chi phí tố tụng khác*: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND H.An Minh
- THA dân sự H.An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

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

Trần Bá Kha