TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2023/DS-PT
Ngày: 15/6/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Chọn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- 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: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 240/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Ái H, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

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

1. Bà Lê Huỳnh N, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hải C – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc (Có mặt).

3. Bà Đinh Thị Hoài P1, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: B N, phường N, quận A, Tp ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Lê Giang N1, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: P1108 N02 Chung cư Quân đội K T, phường T, quận H, Tp ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1: Luật sư Hoàng Thị N2 – Đoàn Luật sư T1 (Có mặt).

Địa chỉ: P1108 N02 Chung cư Quân đội K T, phường T, quận H, Tp ..

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1972 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Ái H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hoài P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P trình bày:**

Ngày 19/9/2007, ông P có nhận chuyển nhượng của ông Lê Anh S, bà Huỳnh Ái H diện tích đất 761,3m^2, tọa lạc đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang với giá 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), hai bên chỉ lập giấy mua bán đất viết tay ngày 19/9/2007, không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông P đã giao đủ tiền cho ông S, bà H và nhận đất xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống từ năm 2007 cho đến nay. Hiện trạng đất đã được ông P rào bằng trụ bê tông để quản lý và xây nhà sinh sống không có ai tranh chấp.

Phần diện tích đất 761,3m^2 có nguồn gốc trước đây ông S, bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 (bà H1 đã chết), thời điểm ông S, bà H nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2009 bà H1 được UBND huyện P (nay là UBND thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 ngày 09/12/2009. Sau đó, bà H1 làm thủ tục sang tên cho bà Huỳnh Ái H được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P xác nhận biến động ngày 10/12/2009. Sau đó, bà H, ông S có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P quản lý đến nay. Do con ruột của bà H là chị Lê Huỳnh N làm thủ tục đi du học tại Mỹ, thủ tục đi du học của con thì cha mẹ phải có tài sản, chứng minh khả năng tài chính đảm bảo cho con đi học, vì vậy bà H mới mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P nên bà H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận, chưa làm thủ tục sang tên cho ông P.

Ông Huỳnh Tấn P thống nhất Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số TĐ 98-2021 ngày 02/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và chứng thư định giá số Vc 21/4/32/CT-TVAP ngày 23/4/2021 của Công ty TNHH

Đ làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông P không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại đối với phần đất đang tranh chấp.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu bà Huỳnh Ái H và chị Lê Huỳnh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2007. Yêu cầu bà H, chị N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P theo quy định của pháp luật, đối với phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 tờ bản đồ số 22, thửa đất số 25, diện tích 761,3m^2 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2009, tọa lạc đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà Huỳnh Ái H trình bày:

Bà H thống nhất theo lời trình bày của ông P. Bà H xác định, năm 2007 vợ chồng bà H có chuyển nhượng phần đất 761,3m^2, tọa lạc đường C, khu phố A, thị trấn D, P, Kiên Giang (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang cho ông P. Vợ chồng bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông P quản lý, sử dụng và cất nhà sinh sống từ năm 2008 đến nay.

Do hiện nay phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đang kê biên phần đất 761,3m^2 để thi hành bản án số 170/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông P được. Bà H đồng ý theo yêu cầu của ông P là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 19/9/2007 giữa ông P với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Hải C là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc trình bày:

Ông Lê Hải C xác định đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 277/QĐ-CCTHADS ngày 08/01/2019 theo đơn yêu cầu của bà Đinh Thị Hoài P1 đối với bà Huỳnh Ái H, buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị đất chênh lệch tổng số tiền là 11.728.614.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án cho bà P1, buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P1 số tiền 22.000.000 đồng. Đến ngày 14/4/2021, Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 761,3m^2, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840, đất tọa lạc tại đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, tuy nhiên việc ban hành Quyết định này chỉ giao cho Tòa án, không tống đạt cho đương sự và chưa thi hành án. Trường hợp có sự thay đổi về diện tích đất của Bản án so với Quyết định cưỡng chế trên thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc điều chỉnh theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc không có yêu cầu liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 là Luật sư Hoàng Thị N2 trình bày:

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Hoài P1 khởi kiện bà Huỳnh Ái H được Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang thụ lý từ năm 2015, thời điểm này ông P có tham gia vụ án nhưng khi Tòa án yêu cầu ông P nộp tài liệu, chứng cứ thì ông P không nộp và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Từ năm 2015 đến năm 2019 ông P mới khởi kiện bà H như vậy là đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông Lê Giang N1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Hoài P1 trình bày:

Ông N1 thống nhất lời trình bày của luật sư Hoàng Thị N2, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P.

*** Bản án dân sự sơ thẩm 77/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P đối với bà Huỳnh Ái H. Giao cho ông Huỳnh Tấn P tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 318,6m^2, đất tọa lạc tại đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất thứ tự các điểm 1, 2, 3, 6 của Tờ trích đo số 98-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 02/3/2021.

Ông Huỳnh Tấn P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp xác định diện tích đất 318,6m^2 nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 do UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/2009 thì bà Huỳnh Ái H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục tách thửa cho ông P.

- Tuyên bố một phần việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn P với bà Huỳnh Ái H theo "Giấy mua bán đất" ngày 19/9/2007 có diện tích được đo đạc thực tế 442,4m^2 bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Tấn P giao trả cho bà Huỳnh Ái H diện tích đất 442,4m^2, đất tọa lạc tại đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất thứ tự các điểm 3, 4, 5, 6 của Tờ trích đo số 98-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 02/3/2021.

Buộc bà Huỳnh Ái H phải trả lại cho ông P số tiền chuyển nhượng đất là 203.388.534 đồng, hoàn trả giá trị cây trồng trên đất là 13.981.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 8.952.848.800 đồng. Tổng cộng là 9.170.218.334 đồng (Chín tỷ một trăm bảy mươi triệu hai trăm mười tám ngàn ba trăm ba mươi bốn đồng).

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

** Sau khi xét xử sơ thẩm*:

- Bà Huỳnh Ái H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 77/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tinh K.

- Bà Đinh Thị Hoài P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 77/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu câu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự và Luật sư có ý kiến như sau:

- Ông P vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bà H thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng công nhận toàn bộ diện tích đất cho ông P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 19/9/2007 giữa ông P và bà H, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là bồi thường cho ông P số tiền là 9.170.218.334 đồng.

- Ông N1 là người đại diện theo ủy quyền của bà P1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo của bà P1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 cho rằng bà P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét yêu cầu khởi kiện của ông P theo quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về việc đương sự yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của bà H và bà P1 trong vụ án này. Theo Điều 427 BLDS 2005 và Điều 429 BLDS 2015 thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 03 năm. Tòa án sơ thẩm không xem xét về thời hiệu khởi kiện của ông P, để đình chỉ giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận 01 phần hợp đồng cho ông Huỳnh Tấn P tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 318,6m^2, đất tọa lạc tại đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là không đúng. Cấp sơ thẩm tuyên giải quyết hậu quả vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự là vi phạm điều 5 BLTTDS. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19 và 22, ghi đầy đủ nội dung phiên tòa, có ghi rõ Hội đồng xét xử và Viện kiểm sát có giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông P không yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P cho rằng ông có yêu giải quyết hậu quả là không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về 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 hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày

22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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] Xét về tố tụng: Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P yêu cầu phía bị đơn bà Huỳnh Ái H người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Huỳnh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2007. Yêu cầu bà H, chị N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P theo quy định pháp luật, đối với phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 tờ bản đồ số 22, thửa đất số 25, diện tích 761,3m^2 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2009, tọa lạc đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

[2.2] Bà Huỳnh Ái H xác định vào năm 2007 vợ chồng bà H có chuyển nhượng phần đất 761,3m^2 nêu trên cho ông P. Vợ chồng bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông P quản lý và cất nhà sinh sống từ năm 2008 đến nay. Do hiện nay phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc đang kê biên phần đất 761,3m^2 để thi hành bản án số 170/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang nên chưa làm thủ tục sang tên ông P được. Bà H đồng ý theo yêu cầu của ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 19/9/2007 giữa ông P và bà H.

[3] Nguyên đơn ông P và bà H đều thừa nhận vào ngày 19/9/2007 bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840, tờ bản đồ số 22, thửa đất số 25, diện tích 761,3m^2 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2009, tọa lạc đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các lời khai của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng, nguồn gốc diện tích đất 761,3m^2 nêu trên, thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị H1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 ngày 09/12/2009, đến ngày 10/12/2009 được Phòng T xác nhận điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã chứng thực ngày 20/8/2008. Ngày 31/12/2013, ông S và bà H lập văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng được Phòng C1, tỉnh Kiên Giang công chứng số 3010 quyển: 07 TP/CC.SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy mua bán đất ngày 19/9/2007 là trái quy định của pháp luật, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm hình thức của hợp đồng, bởi vì vào ngày 19/9/2007, đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà H1, đến năm 2009 bà H1 mới được cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng, sang tên lại cho bà H, việc bà H ký kết chuyển nhượng cho ông P chỉ thực hiện bằng hình thức viết tay, không có công chứng, chứng thực, việc chuyển nhượng đất giữa ông P với bà H được thực hiện trước thời điểm quyền sử dụng đất được cấp cho bà H1 là không đúng quy định tại Điều 122, 124, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, ông P đã xây dựng nhà ở ổn định, liên tục từ năm 2007 trên phần diện tích 318,6m^2, theo Quyết định số 11/2021/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang thì thấy rằng diện tích 318,6m^2 nằm ngang mặt tiền đường C, thuộc đất ở đô thị đủ điều kiện tách thửa, đồng thời để đảm bảo quyền lợi của ông P được sinh sống trên đất nên cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, giao cho ông P tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 318,6m^2 theo thứ tự các điểm 1,2,3,6 của Tờ trích đo số 98-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 02/3/2021 là có căn cứ.

Đối với phần diện tích 442,4m^2 là đất trống, do ông P đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông P cũng đồng ý chấm dứt việc chuyển nhượng phần đất giữa ông với bà H, cấp sơ thẩm quyết định không công nhận cho ông P diện tích đất này và buộc ông P giao trả lại cho bà H diện tích 442,4m^2 theo thứ tự các điểm 3,4,5,6 của Tờ trích đo số 98-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 02/3/2021 là phù hợp.

[4] Xét về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và nội dung kháng cáo của bà H về việc không phải bồi thường cho ông P số tiền là 9.170.218.334 đồng.

Theo quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông P cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát có giải thích cho ông về giải quyết hậu của quả hợp đồng vô hiệu và ông cũng có yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, cụ thể tại biên bản phiên tòa được thể hiện tại (bút lục 241 và bút lục 244) Hội đồng xét xử sơ thẩm và Viện kiểm sát hỏi ông P trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà H bị vô hiệu thì ông có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không, có yêu cầu bà H bồi thường thiệt hai không thì ông P trả lời là không yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại. Phía Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 cho rằng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19 và 22,

ghi đầy đủ nội dung phiên tòa, có ghi rõ Hội đồng xét xử và Viện kiểm sát có giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông P không yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại. Phía ông P cũng không có tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh là ông có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và có yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi của nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50%, buộc bị đơn bà H phải bồi thường cho nguyên đơn ông P số tiền là 8.952.848.800 đồng là không có căn cứ, cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự là vi phạm vào điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án chỉ buộc bà H trả lại cho ông P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 442,4m^2 tương đương với số tiền là 203.388.534 đồng và hoàn trả tiền giá trị cây trồng trên đất số tiền 13.981.000 đồng là phù hợp, đúng theo quy định của pháp luật. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại thì sẽ yêu cầu giải quyết thành một vụ án dân sự khác. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H về việc bà H không phải bồi thường cho ông P số tiền là 8.952.848.800 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà H yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà H thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng công nhận toàn bộ diện tích đất 761,3m^2 nói trên cho ông P theo Giấy mua bán đất ngày 19/9/2007 giữa ông P và bà H là không có căn cứ và Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H theo hướng nhận định nêu trên.

[6] Xét nội dung kháng cáo của bà Đinh Thị Hoài P1, quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà P1 như đã nhận định ở phần trên.

Ngoài ra, đối với kháng cáo của bà P1, quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 cũng như người đại diện hợp pháp của bà P1 yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại thời hiệu khởi kiện của ông P là hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P cho rằng khi bà P1 và bà H xảy ra tranh chấp có khởi kiện tại Tòa án, ông P không có yêu cầu gì. Vì bà H đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng, ông có xây dựng nhà và đang ở trên đất này, bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án chỉ tuyên bà H bồi thường trả tiền cho bà P1 lỗi 70%, chứ không tuyên bà P1 được quyền sử dụng đất này. Sau đó ông P được biết Cơ quan Thi hành án có quyết định kê biên thi hành án đối với diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng của bà H và ông có xây nhà ở trên đất này thì ông mới biết quyền lợi của mình bị ảnh hưởng, bị xâm phạm nên

ông mới làm đơn khởi kiện bà H ra Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy bản án phúc thẩm số 170/2018/DS-PT ngày 25/10/2018 của TAND tỉnh Kiên Giang có hiệu lực pháp luật và Cơ quan Thi hành án có quyết định kê biên đối với diện tích đất mà ông P đã nhận chuyển nhượng của bà H để thi hành án, bảo vệ quyền lợi cho bà P1. Khi đó ông P biết quyền lợi của mình bị ảnh hưởng và có làm đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà H; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P1 và chấp nhận một phần quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng không buộc bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông P khi hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất giữa ông P và bà H bị vô hiệu.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Tấn P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bãn vẽ) số tiền là 948.000 đồng (Chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000213 ngày 18/3/2021của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ông P đã nộp xong.

[7.2] Chi phí định giá tài sản: Ông Huỳnh Tấn P đã nộp tạm ứng chi phí định giá số tiền là 36.477.439 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 0000719 ngày 04/5/2021 của Công ty TNHH Đ nên bà Huỳnh Ái H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn P số tiền chi phí định giá trên.

[8] Về án phí

[8.1]Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Ái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là (217.369.534 đồng x 5% =10.868.476 đồng). Tổng cộng bà H phải chịu án phí 11.168.476 đồng (Mười một triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Tấn P số tiền án phí đã nộp.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Do yêu cầu kháng cáo của bà P1 được chấp nhận một phần nên bà P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà P1 số tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121, 122, 124, 128, 135, 137, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 27 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 nội dung kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ái H.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hoài P1.

Sửa bản án bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P đối với bà Huỳnh Ái H.

Giao cho ông Huỳnh Tấn P tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 318,6m^2, đất tọa lạc tại đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất thứ tự các điểm 1,2,3,6. Căn cứ Tờ trích đo địa chính số TĐ: 98-2021 ngày 02/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Huỳnh Tấn P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Trường hợp xác định diện tích đất 318,6m^2 nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 515840 do UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/2009 thì bà Huỳnh Ái H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục tách thửa cho ông Huỳnh Tấn P theo quy định của pháp luật về đất đai khi đương sự có yêu cầu.

2. Tuyên bố một phần việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn P với bà Huỳnh Ái H theo "Giấy mua bán đất" ngày 19/9/2007 có diện tích được đo đạc thực tế 442,4m^2 bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Tấn P giao trả cho bà Huỳnh Ái H diện tích đất 442,4m^2, đất tọa lạc tại đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất thứ tự các điểm 3,4,5,6.

Vị trí giới hạn các cạnh nêu trên căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ: 98-2021 ngày 02/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Huỳnh Ái H phải trả lại cho ông Huỳnh Tấn P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 203.388.534 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu ba trăm tám mươi tám nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng) , hoàn trả giá trị cây trồng trên đất là 13.981.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn đồng). Tổng cộng là 217.369.534 đồng (Hai trăm mười bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Tấn P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bãn vẽ) là 948.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000213 ngày 18/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ông P đã nộp xong.

3.2. Chi phí định giá tài sản: Bà Huỳnh Ái H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn P chi phí định giá số tiền là 36.477.439 đồng *(Ba mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm ba mươi chín ngàn đồng)* theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 0000719 ngày 04/5/2021 của Công ty TNHH Đ.

4. Về án phí.

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Ái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.868.476 đồng. Tổng cộng số tiền là 11.168.476 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Tấn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0002538 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo lai thu số 0000728 ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Bà P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà P1 số tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo lai thu số 0000741 ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (do Phan Thái N3 nộp thay).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo 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 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- CC THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên