

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 159/2017/DS-PT
Ngày: 15-9-2017
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: Ông Phạm Đình Thi

Ông Huỳnh Tài Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng Đ, sinh năm 1971(có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, ấp G, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Mã Cẩm C, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Minh Q, sinh năm 1955

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Bùi Trung C, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q: Luật sư Nguyễn Thị Hồng N, theo Quyết định cử của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoài P, chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Hòn Đất (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Võ Công P, sinh năm 1964 (có mặt)

4. Bà Lê Thị T, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

6. Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1972 (có mặt)

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

7. Anh Huỳnh Văn D, sinh năm 1973

8. Chị Huỳnh Bích N, sinh năm 1984

9. Chị Huỳnh Thị Bích N1, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Khu phố S, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

10. Anh Huỳnh Minh N, sinh năm 1991

Địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị N, chị N1, anh N là: Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1972.

11. Ngân hàng NN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bảo C, chức vụ: Cán bộ pháp chế Chi nhánh ML (có mặt).

12. Bà Trương Thị N, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

13. Anh Mã Cẩm H, sinh năm 1991

Địa chỉ: tổ 20, khu phố S, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

14. Anh Mã Cẩm L, sinh năm 1998

Địa chỉ: Tổ 5, ấp V, xã L, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh L: Ông Mã Cẩm C, sinh năm 1970.

15. Bà Nguyễn Thị T (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T gồm có:

Ông Võ Công P;

Võ Công N;

Võ Công S;

Võ Công C (đã chết có 05 người thừa kế gồm: Võ Công C1, Võ Công N1, Võ Thị L, Võ Thị Hà G và Võ Trần V);

Võ Kim Đ (đã chết có 02 người thừa kế là Trần Bá N và Trần Bá N2).

(Có đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Minh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H.

- *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Ông Nguyễn Hùng Đ trình bày:** Vào năm 2000 ông có mua của ông Võ Công P và bà Nguyễn Thị T 4 công đất tầm 3m (tầm cắt) bằng $5.184m^2$, với giá 28 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, lúc đo giao đất có ông Mã Cẩm C giáp ranh chỉ mốc giới. Sau khi mua ông sử dụng có tranh chấp một bờ ruộng với ông C, qua đó ông C bán bờ ruộng cho ông rộng 3,5m, dài 112m với giá 3 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay và ông sử dụng ổn định cả hai phần đất không tranh chấp.

Năm 2011 ông Huỳnh Minh Q ở tù về đòi lại đất thì phát sinh tranh chấp, UBND xã S hòa giải ông Q đồng ý bán toàn bộ số đất 4 công tầm lớn và nhận thêm 8 chỉ vàng 24k không tranh chấp nữa, ông đã giao 4 chỉ vàng 24k (có làm biên nhận), còn lại 4 chỉ khi nào ông Q tách giấy sang tên thì trả hết, nhưng ông Q không thực hiện việc làm giấy mà chỉ giao 4 công tầm nhỏ.

Nay ông yêu cầu phía ông Mã Cẩm C là người chiếm giữ trên $1.002m^2$ và Huỳnh Minh Q là người đòi lại đất phải trả cho ông 4 công tầm lớn tương đương

5.815,2m². Việc ông Q, chị H đòi đất lại thì ông đồng ý hủy hợp đồng và giao trả lại đất với điều kiện ông Q và chị H phải bồi thường theo giá trị thực tế đã được thẩm định là 213.418.000đồng.

*** Bị đơn ông Mã Cẩm C trình bày:** Nguồn gốc đất của bà ngoại là Huỳnh Thị Ng (bà Ng là mẹ ruột ông Q) khai phá, bà Ng cho lại ông Q và mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Minh C (ông Q và bà C là chị em) cùng sử dụng mỗi người một phần, bà C phần nhiều, ông Q phần ít hơn, phần bà C cho ông sử dụng và đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất ông Q đã bán cho một số người, chỉ còn lại 4.000m², theo ông biết năm 1995 ông Q cố cho bà Nguyễn Thị T lấy 02 chỉ vàng, từ đó bà T và anh P sử dụng. Khi canh tác do không có đường nước, nên giữa ông và phía bà T có thỏa thuận đổi quay đầu đất cho thuận tiện sử dụng cấp thoát nước, không tranh chấp.

Năm 2001 ông Q có hành vi giết vợ bị tù, phần đất bà T và anh P sang bán cho ông Đ. Ngoài ra ông còn sang bán thêm cho ông Đ một cái bờ ngang 3,5m, dài 102m, ông có kêu ông Đ làm giấy nhưng ông Đ không làm, mà ông Đ mang giấy mua bán với bà T, anh P cho ông ký. Do không để ý và nghĩ là giấy mua bán bờ ruộng nên ông mới ký tên, còn phần Nguyễn Thị Đ thì do ông Đ giả mạo ký Võ Thị Đ (qua giải quyết cũng như tại phiên tòa chị Đ không yêu cầu giám định chữ ký), đất này được cấp giấy năm 2000 do ông đứng tên, việc này do ông Q ủy quyền đứng tên dùm 4.000m².

Nay ông Đ đòi 1.002m² ông không đồng ý giao trả đất, vì đất này là của gia đình ông, còn giữa ông Đ với phía ông Q tranh chấp là 4 công tầm điền (4.000m²) ông đứng tên dùm ông Q, Tòa án giải quyết cho ai thì ông sẽ tách giấy cho người đó, ông không có ý kiến gì.

Bà Nguyễn Thị Đ thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông C.

*** Ông Huỳnh Minh Q và ông Bùi Trung C trình bày:**

Năm 1995 ông Q cố cho bà Nguyễn Thị T (tên gọi U) 4.000m² đất để lấy 02 chỉ vàng 24,k không giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Do đất có chiều dài không giữ được nước từ đó anh P thỏa thuận với anh C (là cháu của ông Q) đổi đất, nên đất mới có vị trí như hiện nay. Năm 2000 ông Q ủy quyền cho anh C đứng kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Mã Cẩm C.

Năm 1997 bà T kêu chuộc lại đất, nhưng ông Q không có tiền chuộc, đến năm 2001 con gái Huỳnh Thị H cho 2 chỉ vàng chuộc đất thì lúc này phía bà T không đồng ý, nên chưa được giải quyết. Tháng 5/2001 do phạm tội nên ông Q bị phạt 20 năm tù, tháng 8/2010 được tha tù trước thời hạn.

Khi ra tù ông có làm đơn gửi UBND xã S giải quyết xin chuộc 4.000m² đất đã cố cho bà T, nhưng ấp kêu viết đơn lại ghi tăng diện tích đất là tầm lớn mới xử, nên ông Q mới làm lại đơn 4 công tầm lớn (đơn cũ ông Q còn giữ và đã nộp Tòa án) và được ấp G giải quyết ép buộc ông Q nhận thêm 8 chỉ vàng 24k để ký biên bản giao 4 công tầm lớn. Sau đó chuyển đến UBND xã S hòa giải ngày 15/6/2012 cũng ép buộc ông Q nhận 4 chỉ, còn lại 4 chỉ khi nào tách giấy xong thì đưa tiếp, đến khi xuống đo đất giao thì xảy ra tranh chấp 4 công tầm nhỏ với 4 công tầm lớn nên không giao được.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc ông Đ phải trả lại đất, ông Q sẽ trả lại cho ông Đ 4 chỉ vàng 24k và trả 02 chỉ cổ đất cho bà T, không phải trả lãi vì ông Đ không chịu nhận đất nên kéo dài thời gian cho đến nay, đất ông C sử dụng không tranh chấp.

*** Chị Huỳnh Thị H (cũng là người đại diện ủy quyền của anh D, chị N, chị N1, anh N) trình bày:**

Nguồn gốc đất của bà nội Huỳnh Thị Ng cho ông Huỳnh Minh Q và bà Huỳnh Thị H (là cha mẹ) làm tài sản chung, cha mẹ đem cố cho bà Nguyễn Thị T 02 chỉ vàng, việc này không giấy tờ, chị có nghe nói lại. Năm 2001 chị có nói cho ông Q 02 chỉ để chuộc đất, nhưng bà T không đồng ý nên chị chưa giao và cũng trong năm này do mâu thuẫn nên ông Q phạm tội bị xử tù, đến năm 2010 ra tù tiếp tục tranh chấp đòi đất cố. Năm 2011 chị được biết ông Q đã thỏa thuận nhận thêm 8 chỉ vàng không tranh chấp với ông Đ và bà T nữa và đã giao 4 chỉ, còn lại 4 chỉ chờ tách giấy giao sau, sau đó khi đo giao đất thì xảy ra tranh chấp, nên chị không cho ông Q nhận 4 chỉ vàng còn lại.

Nay chị đồng ý theo yêu cầu của ông Q là hủy việc cố đất và hủy việc mua bán đất, buộc ông Đ trả lại số đất và gia đình trả lại số vàng 2 chỉ cho bà T và 4 chỉ cho ông Đ, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông Đ, phần đất ông C tranh chấp không yêu cầu giải quyết.

*** Theo các lời khai của bà Nguyễn Thị T, ông Võ Công P, bà Lê Thị T trình bày:** Năm 1986 ông Q có mượn của bà T 09 chỉ vàng 24k không giấy tờ, đến năm 1989 ông Q không có tiền trả nên ông Q tự nguyện giao 4 công đất tầm lớn để trừ 02 chỉ, còn lại 07 chỉ. Gia đình canh tác và có thỏa thuận đổi đầu đất với ông C sử dụng không có tranh chấp. Năm 2000 sang bán cho ông Đ 28 chỉ vàng 24k. Năm 2004 ông Đ sử dụng có tranh chấp bờ với ông C, hai bên thỏa thuận ông Đ mua cái bờ của ông C giá 03 chỉ vàng và sử dụng ổn định. Năm 2010 – 2011 ông Q ra tù có tranh chấp thì UBND xã S giải quyết giao thêm 8 chỉ vàng cho ông Q coi như xong, ông Q đã nhận 4 chỉ còn lại 4 chỉ khi nào ông Q làm thủ tục sang tên thì trả hết, nhưng sau đó ông Q không thực hiện giao đất 4 công tầm lớn mà chỉ giao 4 công tầm nhỏ, chủ yếu kết hợp với ông C nhằm chiếm đất, vì ông Q với ông C là cậu cháu.

Nay ông P yêu cầu giữ nguyên đất cho ông Đ sử dụng và không đồng ý việc ông Q cũng như chị H cho rằng năm 1989 là cổ đất, nếu muốn lấy lại đất thì phải bồi thường theo giá thị trường cho ông Đ.

*** Người đại diện Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:** Việc đổi đất giữa ông P và ông C không có báo với cơ quan có thẩm quyền là sai quy định; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C với diện tích 24.641m² (trong đó có 5.184m²) là không đúng đối tượng sử dụng mà thuộc về ông Huỳnh Minh Q.

*** Người đại diện ngân hàng NN trình bày:** Ngày 7/4/2015 ông Mã Cẩm C có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Mã Cẩm C để vay số tiền 170.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 7716-Lav-201501068 đến nay chưa thanh toán. Nay ngân hàng được biết phần đất thế chấp hiện có tranh chấp với ông Bùi Hùng Đ, về phía ngân hàng không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T trình bày:** Việc tranh chấp đất như thế nào các anh , chị hoàn toàn không biết, vì các ông, bà đã có gia đình và ra sống riêng, không có nhận bất cứ tài sản, di sản thừa kế nào của bà T để lại, nên đề nghị giải quyết vắng mặt cũng như xin từ chối tham gia tố tụng.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất đã quyết định:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hùng Đ. Buộc ông Huỳnh Minh Q, chị Huỳnh Thị H, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Bích N, bà Huỳnh Thị Bích N1 và ông Huỳnh Minh N có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho vợ chồng ông Bùi Hùng Đ và bà Trương Thị N số tiền 213.814.000đồng, được trừ 4 chỉ vàng 24k trị giá 13.592.000đồng. Theo đó, còn phải thực hiện là 199.826.000đồng.

- Ông Bùi Hùng Đ, bà Trương Thị N có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh Minh Q, chị Huỳnh Thị H, Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị Bích N, Huỳnh Bích N1 và Huỳnh Minh N diện tích đất 4.182m² được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 56-2016, ngày 09/5/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

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

* Ngày 10/4/2017 ông Huỳnh Minh Q có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Hùng Đ và bà Trương Thị N phải trả lại cho ông diện tích đất 4.182m², ông thanh toán lại cho ông Đ, bà N số tiền 13.592.000 đồng tương đương với 04 chỉ vàng 24k mà ông đã nhận của ông Đ trước đó.

* Ngày 10/4/2017 chị Huỳnh Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hùng Đ, hủy hợp đồng cổ đất xác lập vào năm 1995 giữa cha bà là ông Huỳnh Minh Q với bà T, ông P; hủy hợp đồng sang đất ngày 26/12/2004 giữa ông P, bà T với ông Đ; buộc ông C phải có trách nhiệm tách thửa cho gia đình chị.

* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ/KNPT-DS ngày 10/4/2017 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng giao cho ông Đ quản lý, sử dụng diện tích 4.182m², buộc ông C giao diện tích 1.002m² đất tại ấp G, xã S, huyện H cho ông Đ sử dụng; ông Đ, ông P tiếp tục giao cho ông Q 04 chỉ vàng 24k. Đồng thời sửa phần án phí cho phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và ông P yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông Q và các con là chị H, anh D, chị N, chị N1, anh N có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho vợ chồng ông Đ, bà N số tiền 199.826.000đồng.

Còn người đại diện theo ủy quyền của ông Q, chị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng

cổ đất giữa ông Q và bà T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và vợ chồng ông P; đồng thời buộc ông Đ trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Q, phía ông Q sẽ trả lại cho ông Đ 04 chỉ vàng 24k đã nhận và trả cho bà T 02 chỉ vàng 24k trước đây đã cầm cố.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Viện kiểm sát huyện Hòn Đất đã có quyết định xin rút lại toàn bộ nội dung kháng nghị số 04/QĐ/KNPT-DS ngày 10/4/2017 nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị. Về hướng giải quyết vụ kiện, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất đã có quyết định xin rút lại toàn bộ nội dung kháng nghị số 04/QĐ/KNPT-DS ngày 10/4/2017 nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2013 của ông Nguyễn Hùng Đ thì ông Đ yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh Q và ông Mã Cẩm C phải giao lại cho ông phần đất diện tích 1.208m² tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H (bút lục 01-02); còn đơn yêu cầu độc lập ngày 22/8/2013 ông Q yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Q với bà Nguyễn Thị T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông P, bà T và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bút lục 117). Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ nên chưa giải quyết toàn diện các yêu cầu của đương sự.

[3] Trong vụ án này, ông Q có đơn yêu cầu độc lập hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Q với bà Nguyễn Thị T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông Đ với vợ chồng ông P, bà T và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên trong quyết định của bản án sơ thẩm lại không thể hiện các yêu cầu này của ông Q là được chấp nhận hay không chấp nhận, án phí đối với yêu cầu này như thế nào là có sai sót. Ông Q cũng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm ngày 03/9/2013 nhưng khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xử lý số tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2016, ông Đ xác định giữa ông với ông C là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chưa hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã lần nào, ông Đ yêu cầu ông C phải trả lại phần đất 1.297m², trường hợp ông C không trả đất thì trả bằng giá trị theo giá thẩm định; còn ông Q muốn lấy lại đất thì phải bồi thường theo giá thị trường (bút lục 261-262). Xét thấy, ông Đ có yêu cầu cụ thể với ông C và ông Q, tuy nhiên khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông Q và các con của ông Q phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đ tổng số tiền 213.814.000đồng đối với tổng diện tích đất 5.815,2m² và chỉ buộc ông Đ giao trả phần đất 4.182m²; trong khi đó ông C đang quản lý diện tích đất 1.297m² nhưng cấp sơ thẩm lại không xem xét có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông Đ với ông C mà buộc ông Q phải bồi thường thiệt hại toàn bộ là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q.

[5] Các đương sự có lời khai mâu thuẫn về giao dịch của các bên, cụ thể bà T và ông P cho rằng ông Q có nợ bà T 09 chỉ vàng 24k, do không có vàng trả nên ông Q giao 4 công đất tầm 3m để trừ nợ 02 chỉ vàng 24k từ năm 1988; ngược lại ông Q cho rằng năm 1995 hai bên chỉ thỏa thuận miệng ông Q cố cho bà T 4 công đất với giá 02 chỉ vàng 24k, khi nào có vàng sẽ chuộc lại đất. Xét thấy, thời gian và nội dung thỏa thuận của hai bên đương sự trình bày có sự khác biệt, Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm tra, xác minh để làm rõ giao dịch của các bên. Với 02 chỉ vàng 24k tại thời điểm giao dịch thì có mua được 04 công đất không hay là giữa hai bên chỉ cầm cố đất? Các bên đương sự đều thừa nhận đất này có nguồn gốc là đất của ông Q, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bà T và không biết việc ông P chuyển nhượng đất cho ông Đ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 15/6/2012 của Ủy ban nhân dân xã S để coi như là thỏa thuận chuyển nhượng đất; trong khi đó công văn số

506/UBND-TNMT ngày 29/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện H xác định giữa bà T và ông Q là cổ đất (bút lục 111-112). Xét thấy, việc nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đủ cơ sở và căn cứ vững chắc để giải quyết toàn diện vụ án. Hơn nữa, việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cụ thể trong giao dịch này bà T, ông P, ông Đ và ông Q đều có lỗi như không tuân thủ hình thức, giao dịch khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không công chứng, chứng thực... dẫn đến giao dịch bị vô hiệu. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc phía ông Q chịu toàn bộ thiệt hại là chưa đúng với quy định pháp luật.

[6] Ngoài ra, ông Đ khi khởi kiện đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xử lý tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp.

Từ những sai sót nêu trên mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị nên chấp nhận ý kiến đề xuất của kiểm sát viên, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Q, chị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị số 04/QĐ/KNPT-DS ngày 10/4/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất.

2- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4- Về án phí:

- Nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Q, chị H mỗi người là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004954 và 0004955 cùng ngày 11/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

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

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 và 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./.

Nơi Nhận:

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

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

Nguyễn Thị Nhiên