

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **117/2021/DS-PT**

Ngày 09/7/2021.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng CNQSD 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 Đặng Thị Bích Vân.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn.

Ông Trần Bình Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cửu Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2021/TLPT-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1953. Vắng mặt.

2. Bà **Thạch Thị C**, sinh năm 1961 (vợ ông A). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông **Trịnh Thế P**, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Có mặt;

2. Ông **Mai Hồng H**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp R, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

Người thực hiện trợ giúp pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Thạch Thị C là: Luật sư **Phạm Hữu P** - Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1972. Có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1971. Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Huỳnh Phương C**, Chi nhánh Văn phòng luật sư Phạm Văn C - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **NLQ1**, sinh năm 1948. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 11/6/2021).

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người thực hiện trợ giúp pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1: Ông **Trần K** - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

2. **NLQ2**, sinh năm 1942 (NLQ2 chết năm 2019).

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của NLQ2:

2.1. **NKT1**, sinh năm 1970. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện U, tỉnh Kiên Giang

2.2. **NKT2**, sinh năm 1981. Vắng mặt.

2.3. **NKT3**, sinh năm 1983. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp E, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.4. **NKT4**, sinh năm 1972. Vắng mặt.

2.5. **NKT5**, sinh năm 1988. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.6. **NKT6**, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp E, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.7. **NKT7**, sinh năm 1985. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp V, xã X, thị xã T, tỉnh Long An.

2.8. **NKT8**, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện K, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5,

NKT6, NKT7, NKT8 là: NLQ1, sinh năm 1948. Vắng mặt .

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ4.

Địa chỉ: KP1, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Quốc H**, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thạch Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C trình bày (còn gọi là phía ông A): Vào năm 1992 ông A, bà C có cổ cho ông P 06 công đất tầm 3 mét, giá 80 gia lúa, thời gian cổ là 3 năm, có viết giấy cổ, do ông P viết giấy cổ 02 bản, mỗi người giữ 01 bản. Từ đó đến nay chưa chuộc lại đất. Cùng năm 1992, ông P bao chiếm sử dụng luôn 2,8 công đất mặt tiền. Hiện tại vợ chồng NLQ2 và NLQ1 sử dụng 8,8 công đất này. Đất có vị trí: Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn T cho con là Lê Văn T, hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H, hướng Nam giáp đất ông Đỗ Thành L, hướng Bắc giáp kênh 10 Q. Diện tích đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông A, bà C với ông P, bà N là vô hiệu, yêu cầu ông P, bà N trả lại 06 công đất cổ và 2,8 công đất lấn chiếm; ông A, bà C trả lại cho ông P, bà N 80 gia lúa; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với NLQ2, NLQ1 là vô hiệu.

Theo lời khai của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N trình bày (còn gọi là phía ông P): Vào ngày 03/03/1992 ông P, bà N có nhận cổ của ông A, bà C 06 công đất trồng lúa (công tầm 3 mét), giá bằng 80 gia lúa, thời hạn cổ 3 năm; Đến ngày 20/12/1992 (âm lịch) ông A, bà C chuyển nhượng cho ông P, bà N diện tích 8,8 công đất (trong đó có 06 công đã cổ) bằng 250 gia lúa, ông P, bà N phải trả thêm cho ông A, bà C 170 gia, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản. Ông P, bà N đã trả lúa (đong lúa) 02 lần: Lần 1: Đong tại nhà máy K của cha ông P tên Nguyễn Thành V (ấp C) 50 gia do bà Trần Thị H (ấp C) nhận, lý do ông A cho mượn; Lần 2: Đong tại nhà ông P, bà N 120 gia lúa, vợ chồng ông A, bà C nhận.

Từ đó ông P, bà N sử dụng đất đến năm 2008 thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng NLQ2 và NLQ1 giá 68 chỉ vàng 24kra. Hiện nay vợ chồng NLQ2, NLQ1 đang quản lý sử dụng đất. Đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng. Nay ông P, bà N không chấp nhận yêu cầu của ông A, bà C.

Đồng thời ông P, bà N yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với ông A, bà C đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 8,8 công tầm 3m (Bút lục 283A).

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của NLQ2 (người liên quan có yêu cầu độc lập) trình bày (còn gọi là phía NLQ1): Vào ngày 27/01/2008, NLQ1 và NLQ2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P, bà N diện tích 10.054 m², tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá 68 chỉ vàng 24kra (loại 9999). Hai bên có làm giấy giao kèo chuyển nhượng đất. Từ đó đến nay vợ chồng NLQ1 đang là người sử dụng diện tích đất, không có chuyển nhượng, tặng cho, chuyển quyền cho người khác, tại thời điểm chuyển nhượng cũng như hiện nay đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo “Đơn khởi kiện, ngày 14/11/2016” (Bút lục 108) NLQ1, NLQ2 yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông P, bà N, yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất. Trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng thì vợ chồng NLQ1 yêu cầu ông P, bà N bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chênh lệch giá (gồm nhà ở, cây trồng và vật kiến trúc gắn liền với đất) và đồng ý giao đất lại cho ông P, bà N.

Ngày 29/01/2021 NLQ1 có “Đơn xin thay đổi một phần yêu cầu độc lập” (Bút lục 411), nội dung được thay đổi như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà C với ông P, bà N; Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2008 (giữa ông P, bà N với vợ chồng NLQ1) thì yêu cầu ông P, bà N phải bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng và tiền chênh lệch giá (nhà, cây trồng và vật kiến trúc gắn liền trên đất), đồng ý giao đất lại cho ông P bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 xin rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và vợ chồng ông bà (Bút lục 423).

*** Ngoài ra, lời khai của một số người biết sự việc như sau:** Ông **Nguyễn Văn H thống nhất với lời khai của vợ là bà Trần Thị H** về việc ông A có cho bà H mượn 50 gia lúa, việc chuyển nhượng như thế nào thì ông, bà không chứng kiến trực tiếp, nhưng theo sự hiểu biết của ông, bà thì không nhớ vào ngày tháng năm nào ông A có chuyển nhượng đất cho ông P, ông A có giao đất cho ông P (Bút lục 270, 278);

Bà Nguyễn Thị S cho biết, có thấy ông A đưa ra một tờ giấy (không coi giấy nên không biết nội dung) và nói “mày coi nè, tao về lật lại lấy đất của con N được không” và bà S có khuyên ông A không nên làm vậy, còn nội dung chuyển nhượng hay cầm cố thì bà S không biết mà chỉ nghe ông A nói câu nói như trên;

Ông Phạm Văn B, bà Tô Thị P cho biết: Ông, bà không biết việc chuyển nhượng giữa ông A và ông P, cũng không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu... nhưng có nghe ông A nói đã chuyển nhượng đất cho ông P và đi nơi khác sinh sống (Bút lục 275, 225);

Ông Võ Văn T và bà Trần Thị M hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng gì của ông A với ông P, do bà H có mượn của ông, bà 20 gia lúa để trả nợ cho ông A...và cũng không biết vì sao bà H thiếu lúa của ông A (Bút lục 244, 277);

Bà Lê Thị L cho biết năm 1990 ông A có chuyển nhượng cho bà 09 công đất, đến năm sau (là năm 1991), ông A có kêu chuyển nhượng 08 công đất (ngay vị trí ông A và ông P tranh chấp) với giá 250 gia lúa, bà có trả giá 200 gia nhưng ông A không đồng ý bán, sau đó bà đồng ý mua với giá 250 gia lúa thì ông A nói ông ba Nh là anh ruột của ông A không cho chuyển nhượng cho người ngoài, còn việc chuyển nhượng giữa ông A với ông P thì bà không biết, vì bà không chứng kiến (Bút lục 276).

* **NLQ 3 trình bày ý kiến:** Tại Công văn số 39/UBND, ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện A “V/v trao đổi thông tin liên quan tranh chấp đất đai” (Bút lục 258) có ý kiến như sau: Đối với phần đất tranh chấp 9.998,9m² thì UBND huyện chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai..., về việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013, các điều 20, 22, 23 và 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

* Ngày 11/4/2017 ông P bà N có đơn yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký trong “Tờ giao kèo cổ đất”. Theo Kết luận giám định số 589/KL-KTHS, ngày 17/10/2017 (Bút lục 212) kết luận: *Do chữ ký trên tài liệu mẫu so sánh khác dạng nên không tiến hành giám định. Không đủ cơ sở kết luận chữ viết “Nguyễn Văn P” có phải do cùng một người viết ra hay không.* Sau khi nhận được kết quả thì ông P bà N và các đương sự khác không yêu cầu giám định lại.

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện A và Tờ trích đo địa chính số TĐ 197-2016, ngày 07/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập (Bút lục 238, 239), thì phần đất tranh chấp có diện tích là 9.998,9m² (cạnh 1-2 = 46,90m giáp với đất Nguyễn Văn H, cạnh 2-3 = 250,30m giáp với đất Lê Văn T, cạnh 3-4 = 37,50m giáp Kênh 10 Q, R: 2m, cạnh 4-1 = 273m giáp với đất Nguyễn Văn H). Phần đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Theo biên bản xác định vị trí khu mộ của NLQ2, do Tòa án huyện A lập ngày 13/01/2021 (Bút lục 376) thể hiện: Khu nhà mồ được xây dựng kiên cố trên phần đất có vị trí là: cạnh ngang trước cách mí (lề) lộ bê tông là 7m, cạnh dài phía giáp với Nguyễn Văn M (cách ranh đất Nguyễn Văn M là 3,9m). Diện tích phần đất khu nhà mồ có cạnh ngang 4,7m x cạnh dài 4,5m (có vẽ sơ đồ).

* Theo chứng thư thẩm định giá số 62/CT-KGGL, ngày 22/6/2020 của Công ty TNHH MTV Bất động sản Đ Kiên Giang thẩm định (Bút lục: 293-307): Phần diện tích đất 9.998,9m² có giá trị là 679.925.000 đồng; tài sản trên đất có tổng giá trị là 135.650.000 đồng (nhà chính, nhà phụ và giếng khoan có giá trị là 32.993.161 đồng; nhà mộ 81.039.222 đồng); cây trồng là 13.950.000 đồng). Tổng tài sản có giá trị là 829.525.000 đồng.

* Các bên thống nhất quy đổi 01 gạ lúa = 20 kg, mỗi ki-lô-gam lúa = 7.000 đồng; Đồng thời thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định giá để làm cơ sở xét xử sơ thẩm – phúc thẩm và không yêu cầu xem xét, thẩm định lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kiện đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C đối với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với NLQ2, NLQ1;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C. Ông P, bà N có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NLQ1 cùng các con gồm: NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 9.998,9 m², tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 cùng các con NLQ1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với NLQ2, NLQ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 3 năm 2021, nguyên đơn bà Thạch Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- *Phía nguyên đơn trình bày:* Sau khi cõ 6 công đất trồng lúa, thì phần đất còn lại là 2,8 công nhưng do gia đình nghèo và con đông, thì phần đất này (2,8 công) không đủ để sản xuất (không đủ sống), nên từ năm 1992 cả gia đình ông A đi đến nhiều địa phương khác để làm thuê sinh sống, vì vậy mà không sử dụng phần đất còn lại. Do cuộc sống làm thuê không đủ sống nên không có điều kiện chuộc lại đất. Thỉnh thoảng 1 vài năm thì ở quê có đám tiệc ông A mới về rồi đi ngay. Trên đất có 02 ngôi mộ của 02 người con của ông A do chết lúc còn nhỏ nên chôn bằng mộ đất. Đến nay thì không thấy nữa, do phần đất đã cải tạo lại thành đất nuôi tôm.

Nay phía ông A không yêu cầu phía NLQ1 giao trả lại phần đất khu mộ của NLQ2 có tổng diện tích 95m² (theo biên bản ngày 13/01/2021 (Bút lục 376), đồng ý giao cho phía NLQ1 được tiếp tục sử dụng. Mặc dù, khi xây mộ thì phía ông A có báo chính quyền địa phương và phía NLQ1 cam kết tự di dời nhưng nay nhận thấy khu mộ đã được xây dựng kiên cố nên không yêu cầu nữa. Đối

với cây trồng trên đất thì phía ông A đồng ý tự nguyện hỗ trợ số tiền theo kết quả thẩm định giá là 13.950.000 đồng, đồng ý cho phía NLQ1 di dời cây trồng ra khỏi đất hoặc không di dời được thì để lại trên đất cho ông A sử dụng; Còn đối với căn nhà là nhà tạm không xây dựng kiên cố và không có giá trị lớn thì yêu cầu phía NLQ1 tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác trên đất như giếng khoan. Giáp phần đất khu mộ, thì phần đất trống phía trước giáp lộ bê tông vẫn còn trống, phía NLQ1 vẫn có thể di dời nhà qua đó để ở nên vẫn bảo đảm được chỗ ở cho NLQ1.

- *Phía bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm và trình bày:* Trên đất bằng phẳng không thấy ngôi mộ nào cả; Ông P xác nhận “Tờ tường trình ngày 22/10/2013” (bản photo - Bút lục 249-252) đúng là chữ viết và do ông P tự ghi và tại “Biên bản hòa giải ngày 20/10/2013” (bản photo – Bút lục 253) hòa giải tại ấp thì các bên có trình bày ý kiến và cũng được ghi vào biên bản; Việc ông P nhận chuyển nhượng đất của phía ông A thì không có lập văn bản và cũng không có ai chứng kiến trực tiếp; Toàn bộ thửa đất của ông A thì hiện nay phía NLQ1 đang sử dụng, trong thời gian ông P sử dụng đất thì chỉ chuyển đổi từ đất trồng lúa sang đất nuôi tôm, không có mở rộng thêm diện tích. Vì vậy mà khi chuyển nhượng cho phía NLQ1 thì cũng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này, phía NLQ1 cũng không có khai phá hoặc mở rộng thêm diện tích. Ngoài ra, xin rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà nay chỉ yêu cầu Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng giữa phía ông P với phía ông A có diễn ra trên thực tế.

- *Người liên quan là NLQ1 vắng mặt, tuy nhiên Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho NLQ1 có ý kiến:* Trong thời gian quản lý đất của phía ông P từ năm 1992-2008 thì phía ông A không có ý kiến và cũng không tranh chấp, hàng năm phía ông A có về nhưng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của phía ông P. Từ năm 2008 đến nay thì phía NLQ1 sử dụng ổn định, nếu di dời sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống của phía NLQ1. Trước đây NLQ1 có rút đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án đình chỉ về việc yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa phía ông A với phía ông P. Ngoài ra, NLQ1 vẫn còn một yêu cầu là trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía NLQ1 với phía ông P vô hiệu thì yêu cầu bồi thường. Nay tại cấp phúc thẩm thì luật sư vẫn bảo vệ quyền lợi cho NLQ1 đối với yêu cầu này và yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu bồi thường.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:* Việc ông P, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, không có ai trực tiếp chứng kiến. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP đề công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa chính xác. Bởi vì, giả sử trường hợp có chứng cứ rõ ràng chứng minh các bên có giao dịch chuyển nhượng thì tại thời điểm năm 1992 pháp luật vẫn chưa cho phép chuyển nhượng nên không thể công nhận được, hơn nữa “bên mua” cũng không có cây trồng hoặc xây nhà trên đất và cũng

không chứng minh đã giao trả tiền đầy đủ cho “bên bán” như Nghị quyết hướng dẫn nên công nhận hợp đồng là không đúng tinh thần của Nghị quyết. Vì vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm xác định giao dịch này là “cố đất” và yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa phía ông A với phía ông P; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía vợ chồng ông P với phía vợ chồng NLQ1. Ghi nhận sự tự nguyện của phía ông A đối với phía NLQ1.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến:* Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía vợ chồng ông A với vợ chồng ông P, bà N theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP. Khẳng định hợp đồng “cố đất” là có thật vì bị đơn cũng thừa nhận, còn hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng miệng, trên đất đã có công trình xây dựng của bên thứ ba nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là đúng. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng không làm giấy tờ nhưng vì tình nghĩa chú cháu và có chứng cứ gián tiếp là lời khai của những người làm chứng nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng.

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

Về nội dung vụ án: Về việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng, cũng như việc ông A có về địa phương và biết phía NLQ1 là người quản lý, sử dụng đất nhưng không có ý kiến phản đối. Phía ông P đã nhận đất và trả đầy đủ lúa cho ông A, trong thời gian dài phía ông A không tranh chấp...nên được hiểu ngầm là có việc chuyển nhượng diễn ra trên thực tế giữa phía ông A với phía ông P. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà C. Tại phiên tòa, bị đơn không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ yêu cầu Tòa án xác định giữa phía ông P với phía ông A là có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trên thực tế. Do bị đơn rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đại diện NLQ3 đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về tài sản tranh chấp:* Là quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 9.998,9m², tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) nhưng đã được ông Nguyễn Văn A đăng ký kê khai trên sổ địa chính - sơ đồ 14 (Bút lục 09, 97). Thửa đất có các cạnh: cạnh 1-2 = 46,90m giáp với đất Nguyễn Văn H, cạnh 2-3 = 250,30m

giáp với đất Lê Văn T, cạnh 3-4= 37,50m giáp Kênh 10 Q R:2m, cạnh 4-1=273m giáp với đất Nguyễn Văn H.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] *Các tình tiết, sự kiện được các đương sự thống nhất như sau:* Vào năm 1992 ông A và bà C có “cổ đất” cho ông P, bà N và sự việc này được vợ chồng ông P, bà N thừa nhận. Nội dung “cổ đất” như sau: Ông A, bà C cổ cho ông P 06 (sáu) công đất (tầm 3m), bằng 80 gia lúa, trong vòng 3 (ba) năm. Nếu đến thời hạn mà không chuộc thì ông P được tiếp tục làm trên đất cho đến khi nào ông A có lúa để chuộc lại đất. Sau khi nhận cổ, thì ông P bà N sử dụng đất, còn gia đình ông A bà C do không còn đất để sản xuất và thuộc diện nghèo nên chuyển đến nhiều địa phương khác để đi làm thuê sinh sống, cho đến năm 2015 vẫn thuộc trường hợp “Hộ cận nghèo” (Bút lục 19-21). Đến ngày 27/01/2008 thì ông P, bà N chuyển nhượng (bằng giấy tay) toàn bộ số đất trên cho vợ chồng NLQ2, NLQ1 với giá 68 chỉ vàng 24kra (loại 9999). Hiện nay phía NLQ1 là người trực tiếp sử dụng đất, có cất nhà, khu chôn mộ và trồng cây, tài sản khác gắn liền trên đất. Đến nay, phần đất vẫn chưa được cấp giấy CNQSD đất cho ai.

[3.2] *Các tình tiết, sự kiện các đương sự không thống nhất như sau:* Ông A, bà C thì cho rằng khi cổ đất thì có lập “Tờ giao kèo cổ đất – không ghi ngày tháng năm” (Bút lục 42); Phần đất còn lại do ông bà đi làm ăn xa thì ông P, bà N sử dụng (bao chiếm) luôn phần đất mặt tiền có diện tích là 2,8 công đất; Còn ông P, bà N thì không thừa nhận có lập “Tờ giao kèo cổ đất” như phía ông A cung cấp, đồng thời cho rằng sau khi nhận cổ 6 công đất vào năm 1992, thì đến cuối năm 1992 đầu năm 1993 ông A, bà C chuyển nhượng hết thửa đất (bao gồm cả phần đất còn lại là 2,8 công), nên ông P bà N mới trả thêm cho ông A, bà C 170 gia lúa, tổng cộng số lúa đã trả là 250 gia lúa nhưng vợ chồng ông A, bà C chỉ thừa nhận có nhận 80 gia lúa cổ đất và không thừa nhận có nhận thêm lúa, cũng như không thừa nhận có việc chuyển nhượng này.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy như sau:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông A, bà C thấy rằng: Phần đất do ông A, bà C sử dụng đã được kê khai theo sơ đồ 14, được thể hiện tại thửa 156-157 có tổng diện tích là $10.453m^2$ (thửa 156= $1.572m^2$ và thửa 157= $8.881m^2$). Sau khi “cổ đất” thì ông A, bà C không còn sinh sống ở địa phương, nên toàn bộ diện tích đất được ông P, bà N sử dụng và sau đó thì ông P, bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng NLQ1 toàn bộ phần đất này. Như vậy, có cơ sở xác định toàn bộ phần đất hiện nay vợ chồng NLQ1 đang sử dụng là phần đất của ông A, bà C đã kê khai.

Trên thực tế, giữa ông A, bà C với ông P, bà N có giao dịch “cổ đất”, phần đất được cổ là 06 công tầm 3m với giá 80 gia lúa. Sự việc “cổ đất” các bên có lập thành văn bản (không ghi ngày tháng năm), mặc dù phía ông P không thừa nhận có lập thành văn bản, nhưng tại “Biên bản ngày 20/10/2013” (Bút lục 253) và tại “Tờ tường trình, ngày 22/10/2013” (Bút lục 249-252) thì ông P có thừa nhận nội dung về việc các bên có viết giấy “cổ đất” và giấy này do phía ông A,

bà C giữ. Hơn nữa, tại Tòa án ông P, bà N cũng thừa nhận có sự việc “cổ đất” như nêu trên. Do đó, xét yêu cầu của ông A, bà C cho rằng các bên có giao dịch “cổ đất” và khởi kiện yêu cầu hủy “hợp đồng cổ đất” là có căn cứ.

[4.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông P, bà N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với vợ chồng ông A, bà C. Tại cấp phúc thẩm phía ông P xin rút lại yêu cầu phản tố này, mà chỉ yêu cầu Tòa án xác định giữa các bên có diễn ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, xét thấy: Dựa vào các chứng cứ tài liệu thu thập được thì ông P, bà N không có chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh giao dịch giữa vợ chồng ông A với vợ chồng ông P là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của một số người biết sự việc như: ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn B, bà Tô Thị P, ông Võ Văn T, bà Trần Thị M và bà Lê Thị L là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, lời khai của những người này đều không biết rõ sự việc, không chứng kiến trực tiếp mà chỉ nghe nói lại, nội dung sự việc biết được cũng không rõ ràng như: Không xác định được thời gian chuyển nhượng là khi nào, không biết rõ giá trị cũng như phần đất chuyển nhượng là bao nhiêu, không chứng kiến việc giao đất và nhận tiền (lúa) như thế nào, nội dung kể lại không thể hiện được giao dịch giữa các bên đã xảy ra như thế nào.... Trong các lời khai này, có lời khai của bà H là rõ ràng hơn các lời khai khác, nhưng bản thân bà H cũng không phải là người chứng kiến trực tiếp giao dịch chuyển nhượng giữa các bên, mà bà H chỉ là người mượn lúa của ông A và nghe nói lại, bà H trình bày lại nội dung sự việc như trong biên bản lấy lời khai có ghi là theo sự “hiểu biết” của bà H mà không phải là sự “chứng kiến”. Nhận thấy, việc mượn lúa của bà H cũng không phản ánh được số lúa này là do ông A chuyển nhượng đất mà có. Đối với việc ông A có nói lại cho những người này nghe hay không thì hoàn toàn không có chứng cứ gì chứng minh, trong khi ông A không thừa nhận.

Mặt khác, theo Hiến pháp 1992 và tại Điều 1, Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý; nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm... Như vậy, mọi giao dịch “mua-bán” trong giai đoạn này đều trái pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định: *do pháp luật cấm nên không quy định về hình thức và thực tế xã hội vẫn diễn ra việc chuyển nhượng, cũng như căn cứ vào việc hàng năm ông A có về địa phương dự đám giỗ cha mẹ ruột và ông A có một người em trai ở rất gần với phần đất tranh chấp...và dựa vào lời khai gián tiếp của những người biết sự việc.* Cũng như theo đánh giá của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng dựa vào các tình tiết nêu trên để ngầm hiểu rằng có giao dịch chuyển nhượng. Từ đó nhận định giao dịch giữa phía ông A với phía ông P là giao dịch chuyển nhượng là chưa có đủ cơ sở mang tính khách quan và không có căn cứ pháp lý; trong khi phía ông P không chứng minh được đã trả đủ số lúa nhận chuyển nhượng cho phía ông A và cũng chưa có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng được xác lập vào thời gian nào, nên chưa có đủ căn cứ để khẳng định các bên đã hoàn thành “giao dịch chuyển nhượng” trên thực tế.

Từ nhận định trên, chưa có đủ cơ sở xác định trên thực tế giao dịch giữa phía ông A với phía ông P là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, trong khi giao dịch “cổ đất” có chứng cứ và được các bên thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông P, bà N có trình bày và xin rút lại yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông A với phía ông P, mà chỉ yêu cầu Tòa án xác định giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng diễn ra trên thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy yêu cầu của ông P, bà N là thay đổi yêu cầu phản tố và không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu. Vì vậy, mặc dù bị đơn trình bày là rút yêu cầu công nhận nhưng vẫn yêu cầu Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng, nên không đình chỉ vụ án mà vẫn xem xét yêu cầu của bị đơn theo quy định.

Riêng đối với phần đất 2,8 công phía ông A, bà C không còn trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1992. Thực tế, từ năm 1992 gia đình ông A đã đi đến nhiều địa phương khác để làm thuê vì gia đình nghèo và con đông, nên dù cho gia đình ông A có ở lại trên phần đất này thì cũng không đủ đất để sản xuất, tại thời điểm giải quyết ở Tòa án thì gia đình ông A vẫn thuộc trường hợp “Hộ cận nghèo”. Trong thời gian phía ông A không còn ở địa phương, giả sử cho rằng ông A biết phía ông P và vợ chồng NLQ2 sử dụng đất nhưng không tranh chấp, thì vấn đề này không được xem là căn cứ tước bỏ quyền sử dụng đất của phía ông A. Bởi lẽ, phần đất này đến nay ông A vẫn còn đứng tên trên sơ đồ 14, không bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cho đến nay phần đất này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng cho ai. Hơn nữa, theo quy định pháp luật hiện hành thì thời hạn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất là không có thời hiệu. Mặt khác, thời gian chiếm hữu sử dụng của phía ông P và phía NLQ1 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp là năm 2012 thì cũng chưa được 30 năm đối với bất động sản... Như vậy, quyền chiếm hữu của phía ông P, phía NLQ1 đối với quyền sử dụng 2,8 công đất của phía ông A không được xem là chiếm hữu ngay tình và không được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133, 236 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, ông A yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, có đủ căn cứ xác định giao dịch giữa phía ông A với phía ông P là giao dịch “cổ đất”, giao dịch này không được pháp luật thừa nhận nên bị vô hiệu toàn bộ và bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Theo đó, việc ông P, bà N đã chuyển nhượng cho phía NLQ1 phần đất nhận “cổ” (06 công tầm 3m) và phần đất thuộc quyền sử dụng của ông A (đối với 2,8 công) là trái quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện giao dịch cũng như theo quy định của pháp luật hiện hành, nên không được Tòa án công nhận hợp đồng.

[4.4] Đối với yêu cầu độc lập của phía NLQ1 về việc yêu cầu “Công nhận hợp đồng CNQSD đất” giữa phía ông A với phía ông P. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, NLQ1 rút lại yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng pháp luật tại Điều 217 Bộ luật TTDS và theo hướng dẫn của Tòa án Tối cao.

Riêng đối với yêu cầu của phía NLQ1 về việc: *Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2008 (giữa ông P, bà N với vợ chồng NLQ1) thì yêu cầu ông P, bà N phải bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng và tiền chênh lệch giá (nhà, cây trồng và vật kiến trúc gắn liền trên đất), đồng ý giao đất cho ông P, bà N.* Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, như nhận định nêu trên có căn cứ tuyên “hợp đồng cổ đất” giữa phía ông A với phía ông P vô hiệu do trái pháp luật. Do đó kéo theo giao dịch “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa phía ông P với phía NLQ1 cũng bị vô hiệu.

[4.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không yêu cầu phía NLQ1 giao trả phần đất khu mộ và tự nguyện giao cho phía NLQ1 được tiếp tục sử dụng phần đất theo biên bản xác minh ngày 13/01/2021 do Tòa án huyện A lập (Bút lục 376), phần đất (gồm phần đất có xây mộ và phần đất trống) có tổng diện tích 95m² cụ thể: cạnh ngang giáp đường bê tông là 8,6m, cạnh ngang sau là 8,6m (4,7m + 3,9m), cạnh dài giáp phía Nguyễn Văn M là 10,6m (4,5m + 6,1m), cạnh dài còn lại ghi trong biên bản giáp Nguyễn Văn B là 11,5m (4,5m + 7m), trong phần đất này có khu mộ của NLQ2. Đồng thời, hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất theo kết quả thẩm định là 13.950.000 đồng cho phía NLQ1. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, đây là sự tự nguyện của phía ông A không trái với pháp luật và đạo đức xã hội và hỗ trợ phần nào thiệt hại cho phía NLQ1 khi phải tháo dỡ, di dời nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này.

[5] Về hậu quả pháp lý:

[5.1] *Đối với hợp đồng “cổ đất” bị tuyên vô hiệu, được nhận định và xử lý như sau:* Do “hợp đồng cổ đất” là trái pháp luật do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 BLDS 2005, nên hậu quả pháp lý là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, ... các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền... theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005. Như vậy, phía ông P và phía NLQ1 phải có nghĩa vụ khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu và cùng có nghĩa vụ giao trả lại diện tích phần đất nhận cổ cho phía ông A.

Như vậy, phía ông A có nghĩa vụ giao trả lại cho phía ông P 80 gạ lúa. Do các đương sự không xác định được loại lúa cùng loại, nên phía ông A phải trả bằng tiền được quy đổi như sau: 1 gạ lúa = 20kg, 01kg = 7.000 đồng, theo đó: ((01 gạ lúa = 140.000 đồng) x 80 gạ lúa = 11.200.000 đồng). Như vậy, phía ông A phải có nghĩa vụ trả cho phía ông P số tiền là 11.200.000 đồng;

Phía NLQ1 và ông P, bà N phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho phía ông A, bà C phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 9.903,9m² (sau khi được trừ phần đất có diện tích 95m² do nguyên đơn tự nguyện giao cho phía NLQ1 được quyền tiếp tục sử dụng, theo biên bản ngày 13/01/2013 như nêu trên). Đồng thời, phía NLQ1 và phía ông P phải có trách nhiệm và nghĩa vụ liên đới khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả lại quyền sử dụng đất cho phía ông A. Trường hợp phía NLQ1 và phía ông P không tự khôi phục được, thì cơ quan Thi

hành án có quyền cưỡng chế tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả quyền sử dụng đất cho ông A theo quy định.

[5.2] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông P với phía NLQ1 cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 BLDS 2005 nên được nhận định và xử lý như sau:* Phía ông P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho phía NLQ1 68 chỉ vàng 24k99 (loại 9999). Xét về lỗi để xác định trách nhiệm bồi thường thì cả phía ông P và phía NLQ1 đều biết rõ đất chưa được cấp giấy CNQSD đất nhưng vẫn giao dịch, các bên vi phạm về hình thức hợp đồng. Ngoài ra, khi thực hiện giao dịch, phía NLQ1 không tìm hiểu kỹ để xác định rõ phần đất này có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của phía ông P hay không, còn phía ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông P chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp là không được phép nên vi phạm nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 BLDS năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003. Do đó, xét thấy các bên đều có phần lỗi ngang nhau, vì vậy các bên phải tự gánh chịu thiệt hại và không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

[6] Đối với tài sản gắn liền trên đất gồm nhà (nhà chính, nhà phụ), giếng khoan là tài sản của phía NLQ1, nên phía NLQ1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhằm khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu để giao trả quyền sử dụng đất cho phía ông A.

Riêng đối với phần cây trồng trên đất, phía ông A tự nguyện hỗ trợ toàn bộ giá trị theo kết quả thẩm định giá. Do đó, phía NLQ1 có quyền và nghĩa vụ di dời cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp, trường hợp hết thời gian lưu cư nhưng vẫn không di dời thì cây trồng còn lại trên đất sẽ giao cho phía ông A được sở hữu, sử dụng.

[7] Quyền lưu cư: Phía NLQ1 được quyền lưu cư trên đất để tháo dỡ, di dời tài sản thuộc quyền ở hữu, sử dụng của phía NLQ1 trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ cơ sở; Có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Không có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc buộc phía ông P hoàn trả lại số vàng nhận chuyển nhượng, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu;

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa chính xác. Bởi lẽ, yêu cầu của bị đơn là thay đổi yêu cầu từ “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thành yêu cầu “Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên” có diễn ra trên thực tế. Xét thấy, đây là trường hợp thay đổi yêu cầu phản tố (yêu cầu khởi kiện) nhưng không vượt quá phạm vi phản tố (khởi kiện) ban đầu. Do đó, mặc dù bị đơn trình bày là xin rút yêu cầu phản tố nhưng thật ra là thay đổi yêu cầu phản

tổ, nên không thuộc trường hợp phải đình chỉ yêu cầu mà vẫn được xem xét giải quyết theo quy định, do đó không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên;

Chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị C; Sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định là: 510.000 đồng. Buộc phía ông P phải nộp và đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc là: 2.041.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 4.300.000 đồng. Buộc phía ông P phải nộp. Do ông A, bà C đã nộp tạm ứng nên phía ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho ông A, bà C.

Đối với lệ phí đo đạc 500.000 đồng theo biên lai thu số 0012102, ngày 01/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang do bà Thạch Thị C nộp. Bà C không yêu cầu xem xét nên không giải quyết.

[10] Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông A, và bà C.

Buộc ông P và bà N phải nộp án phí 300.000 đồng (đối với yêu cầu tuyên hợp đồng “cổ đất” vô hiệu) và nộp án phí 300.000 đồng (đối với yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSD đất vô hiệu).

NLQ1 được miễn nộp án phí, nên được nhận lại án phí tạm nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà C được miễn nộp, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 128, 137, 697 BLDS 2005; Điều 133, 236, 688 BLDS 2015; Điều 1, 5 Luật Đất đai năm 1987;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Thạch Thị C

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DSST, ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch “cổ đất” năm 1992 giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Văn P bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N và phía NLQ1 với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông

Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị C quyền sử dụng đất có diện tích là 9.903,9m² (sau khi trừ 95m² giao cho phía NLQ1). Phần đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện A và Tờ trích đo địa chính số TĐ 197-2016, ngày 07/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập (Bút lục 238, 239). Thửa đất có các cạnh: cạnh 1-2 = 46,90m giáp với đất Nguyễn Văn H, cạnh 2-3 = 250,30m giáp với đất Lê Văn T, cạnh 3-4 = 37,50m giáp Kênh 10 Q R:2m, cạnh 4-1=273m giáp với đất Nguyễn Văn H).

Phần diện tích đất 9.903,9m² là phần đất nằm trong thửa đất theo đo đạc thực tế có diện tích 9.998,9m², ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị C tự nguyện trừ lại phần đất có khu mô 95m² để giao lại cho NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NK8 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng.

Phần đất khu mô (gồm phần đất trống và phần đất xây cất mộ) có diện tích là 95m², tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo biên bản xác định vị trí phần đất có khu mô của NLQ2, do Tòa án huyện A lập ngày 13/01/2021, cụ thể: Phần đất giao lại cho phía NLQ1 được quyền sử dụng có cạnh ngang trước là 8,6m (giáp lề đường bê tông), cạnh ngang sau là 8,6m (4,7m + 3,9m), cạnh dài là 10,6m (4,5m + 6,1m) (giáp phía Nguyễn Văn M), cạnh dài còn lại là 11,5m (4,5m + 7m) (ghi trong biên bản giáp Nguyễn Văn B), trong phần đất này có mộ của NLQ2 (Tòa án huyện A có vẽ sơ đồ thể hiện vị trí đất).

Đồng thời, buộc NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả lại quyền sử dụng đất cho phía ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C. Trường hợp không tự khôi phục được, thì cơ quan Thi hành án có quyền cưỡng chế tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C theo quy định.

Buộc NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của phía NLQ1. Các tài sản trên đất gồm: nhà chính, nhà bên nhà chính, giếng khoan (Theo biên bản xem xét tại chỗ do Tòa án huyện A lập ngày 26/10/2016).

Riêng đối với phần cây trồng trên đất, phía ông A tự nguyện hỗ trợ cho NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NK8 toàn bộ giá trị theo kết quả thẩm định giá là 13.950.000 đồng; Buộc phía NLQ1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp, trường hợp hết thời gian lưu cư nhưng vẫn không tháo dỡ, di dời (như chặt cây, nhổ gốc...) ra khỏi phần đất, thì cây trồng trên đất sẽ giao cho Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C được sở hữu, sử dụng.

Ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C và NLQ1 với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao quyền sử dụng theo quy định trình tự thủ tục của Luật Đất đai.

Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị C có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N số tài sản đã nhận cố, có giá trị thành tiền là 11.200.000 đồng (tương đương 80 gia lúa).

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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu “Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có diễn ra trên thực tế giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với NLQ1, NLQ2 cũng bị vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ giao trả lại cho phía NLQ1 68 chỉ vàng 24kra (loại 9999).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 đối với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là NKT 1, NKT2, NKT3, NKT4, NKT5, NKT6, NKT7, NKT8 về yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn A, bà Thạch Thị C.

5. Quyền lưu cư: Phía NLQ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của NLQ2 đang ở trên đất, thì được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tháo dỡ, di dời tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của phía NLQ1.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định là: 510.000 đồng. Buộc phía ông P phải nộp và đã nộp xong.

- *Chi phí đo đạc* là: 2.041.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 4.300.000 đồng. Buộc phía ông P phải nộp. Do ông A, bà C đã nộp tạm ứng nên phía ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho ông A, bà C.

- Về lệ phía đo đạc bà Thạch Thị C không yêu cầu, nên không xem xét.

7. Về án phí dân sự:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả cho ông A và bà C tạm ứng án phí với số tiền 1.770.000 đồng theo biên lai thu số 0001971, ngày 26/11/2015 và biên lai thu số 000215, ngày 12/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông P và bà N phải nộp án phí 300.000 đồng (*đối với yêu cầu tuyên hợp đồng “cổ đất” vô hiệu*) và nộp án phí 300.000 đồng (*đối với việc không chấp nhận yêu xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diễn ra trên thực*). Theo đó, đó được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007941, ngày 09/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang. Theo đó, ông P và bà N còn phải nộp thêm số tiền là 300.000 đồng.

NLQ1 được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho NLQ1 tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000174, ngày 06/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Thạch Thị C được miễn nộp, nên không xem xét.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân