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

Bản án số: 118/2023/DS-PT
Ngày: 29 - 5 - 2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

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

Trong các ngày 17 tháng 5, ngày 25 tháng 5 và tuyên án ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 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: 45/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Ông Lưu Chí Đ, sinh năm 1963; Có mặt.

Địa chỉ: B N, khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ: Bà Lê Thanh T, sinh năm 1980; Có mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Kim D, sinh năm 1979; Có mặt.

Địa chỉ: Tổ E, ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D: Ông Phạm Hữu G, sinh năm 1973; Có mặt.

Địa chỉ: Tổ E, ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1969; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1958; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: B đường Đ, khu phố E, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1963; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 8 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Lê Quốc A, sinh năm 1971; Có đơn xin vắng mặt.

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

3.5. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1960; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1967; Có đơn xin vắng mặt.

3.7. Ông Lê Quang P, sinh năm 1981; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985; Có đơn xin vắng mặt.

3.9. Cháu Lê Quốc M, sinh năm 2005; Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu M: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.10. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1967 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1:

3.10.1. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1985 (con ông C1); Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.11. Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1968 (vợ ông Đ); Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: B N, khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.12. Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1979; Vắng mặt.

Địa chỉ: C T, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Võ Thị Lan A1, sinh năm 1988; Có mặt.

Địa chỉ: A N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: Số D đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H3 – Chức vụ: Chủ tịch. Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Chí Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lưu Chí Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ là bà Lê Thanh T trình bày:***

Ngày 30/6/2007 ông Đ và cụ Lê Thị H4 (tên thường gọi Hai S2) lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 23.462m^2 đất vườn với giá 446.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cụ H4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có sơ đồ thửa đất nên hợp đồng không có công chứng, chứng thực, nhưng có sự chứng kiến của các con của cụ H4. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã giao đủ tiền cho cụ H4 và cụ H4 đã giao đất cho ông, ông đã cắm trụ xi măng, rào kẽm gai toàn bộ diện tích đất, trồng cây Xà Cừ, Tràm B, Đ2. Khi ký hợp đồng chỉ có ông Đ và cụ H4 giao dịch với nhau, cụ H4 cho rằng đây là đất của cụ. Đến năm 2008 cụ H4 chết, năm 2011 con ruột của cụ H4 là bà Lê Kim D vào cắt kẽm gai tranh chấp diện tích đất nằm trong tổng diện tích 23.462m^2 nói trên.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D di dời căn nhà, khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 12.290,3m^2, tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Đ sử dụng.

Ngày 08/3/2019 ông Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được ký kết giữa ông với cụ H4, diện tích 23.462m^2 đo đạc thực tế 21.346,4m^2, trong đó phần bà D tranh chấp theo đo đạc thực tế là 12.290,3m^2. Yêu cầu bà D trả lại cho ông diện tích 12.290,3m^2.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ xin rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất với bà D.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Kim D trình bày:***

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2 do cha mẹ bà là cụ Lê Quang S3 và cụ Lê Thị H4 khai khẩn từ năm 1980, cha bà chết năm 1990. Khoảng năm 2003 - 2004, Nhà nước tiến hành đo đạc nên cụ H4 nói miệng cho các con mỗi người 01 thửa đất và để các con đứng tên trên thửa đất được tặng cho.

Riêng bà đứng tên trên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa số 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2. Sau khi phân chia đất thì bà cùng các anh em, ai sử dụng phần của người đó. Cuối năm 2006, vợ chồng bà chuyển qua Hòn Thơm sinh sống. Năm 2011 bà phát hiện mẹ bà đã làm giấy bán toàn bộ diện tích đất đã phân chia cho bà cho ông Lưu Chí Đ.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà D có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa cụ H4 với ông Đ để trả lại cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H (chồng bà D) trình bày:***Thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà D, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt, nhưng trong quá trình tố tụng các đương sự có ý kiến như sau:***

- Bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Nguồn gốc đất ông Đ tranh chấp với bà D do cha mẹ là cụ Lê Quang S3 và cụ Lê Thị H4 khai khẩn, diện tích bao nhiêu không nhớ rõ. Sau khi cụ S3 chết thì để cho cụ H4 đứng tên trên sơ đồ đối với toàn bộ diện tích đất khai khẩn, cụ H4 có nói miệng cho mỗi người con một phần đất. Việc cụ H4 và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù bà không chứng kiến nhưng biết bà D đã nhờ mẹ (cụ H4) bán giùm phần đất mà mẹ nói miệng cho bà D và mẹ đã giao lại tiền bán đất cho bà D. Tất cả anh chị em trong gia đình đều biết sự việc này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã cắm trụ xi măng, kéo rào kẽm gai và trồng cây trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- Bà Lê Thị Thu C trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 23.462m^2 bà không biết, nhưng trước đây mẹ bà là cụ H4 có cho bà D miếng đất, nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Năm 2007 mẹ bà bán miếng đất của ôngLê Quốc Bình, do ông B chết nên mẹ lấy lại đứng bán. Bà có chứng kiến ông mua đất giao tiền cho mẹ bà. Khi mẹ còn sống thì chia đất cho các con hết, đều được tách ra và đứng tên quyền sử dụng đất. Khi mẹ bán đất có cho bà D tiền hay không thì bà không biết nhưng có cho các anh chị em, nhưng không biết là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Bà cũng không biết bà D có nhờ mẹ bán đất của bà D hay không. Mẹ của bà có cho bà D 20.000.000 đồng tiền bán

đất của ôngBình nhưng mà bà D không có mặt, sau này bà D có nhận được tiền hay không thì không biết. Mẹ có cho bà 5.000.000 đồng và các anh em khác đều có cho hết. Để đi vào nhà mẹ bà thì bắt buộc phải qua đất đã chuyển nhượng. Bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Sau đó tại bản tự khai ngày 03/8/2016 và biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2017 bà C khai: Cha mẹ bà khi còn sống có khai khẩn diện tích đất khoảng 80.000m^2, tọa lạc ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cha mẹ có 10 người con bao gồm: Lê Thị Thu H1; Lê Thanh H2; Lê Thị Thu C; Lê Quốc T1; Lê Thị Huỳnh H5; Lê Quốc B1; Lê Quốc A; Lê Quốc L; Lê Kim D và Lê Quang P.

Năm 1990 cụ S3 bị bệnh chết. Đến năm 2005 cụ H4 phân chia thừa kế cho anh chị em gồm: ông T1 diện tích 15.536,40m^2; ông B1 diện tích 9.040m^2; ông A diện tích 9.439,30m^2; ông P diện tích 15.661,40m^2 và bà D diện tích 12.301,10m^2. Những người con còn lại do đã có gia đình và nhà cửa ổn định nên không được mẹ chia đất, việc phân chia đất được sự đồng thuận của tất cả các con trong gia đình, không ai phản đối. Sau khi phân chia đất các anh chị em sử dụng phần đất được chia, không có tranh chấp gì. Năm 2007, bà được mẹ báo tin về P để bán đất, khi bà về có chứng kiến việc thỏa thuận giữa mẹ bà và ông Đ mua bán đất của ông B1 (lúc này ông B1 đã chết). Không nghe việc bán đất của bà D như lời khai của những anh, chị em khác. Tại buổi thỏa thuận mua bán chỉ có mặt gồm bà H1, P, A và bà. Mặc dù bà có mặt chứng kiến từ đầu đến cuối việc mua bán nhưng bà không được mẹ cho ký vào bản hợp đồng cũng như không được tham gia việc đếm tiền. Sau đó, mẹ có cho bà 5.000.000 đồng, vợ của ông B1 tên N 20.000.000 đồng, phần còn lại mẹ nói sẽ cho bà D 20.000.000 đồng. Đến giỗ năm 2008, bà về thì đất của bà D vẫn còn nguyên hiện trạng, chỉ có hàng rào trụ gỗ và dây chì gai do bà Diễm r từ năm 2005 giáp ranh đất của ông C2 nay là đất của bà D1 và những cây Đ2 cổ thụ do cha, mẹ bà trồng và một số cây Đ2 nhỏ do bà D trồng. Thời điểm này đất của ông B1 cũng chưa ai trồng cây hoặc rào gì trên đất. Con đường chia đôi thửa đất có từ rất lâu vì đây là đường đi liên xóm. Khi mẹ bà bán đất cho ông Đ thì bà D ở H không về được, đến sau khi bán đất xong bàDiễm mới về nhận tiền mẹ cho. Tại thời điểm TAND huyện Lai Vung ghi lời khai của bà thì cán bộ ghi lời khai rất sơ sài, không đúng chính xác như lời trình bày của bà. Bà nhận thấy lời khai của ông Đ cùng các anh chị em là hoàn toàn gian dối không đúng sự thật gây bất lợi cho bà D. Việc mua bán giữa mẹ bà và ông Đ về phần đất của ông B1 là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ bà cũng đã giao đất, nhận đủ tiền từ ông Đ ngay sau khi ký hợp đồng, nên bà không có ý kiến gì về việc mua bán này. Còn phần đất của bà D, ông Đ khởi kiện thì bà không đồng ý, bà xác nhận mẹ bà chỉ bán đất của ông B1 cho ông Đ mà thôi.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 bà C khai: Mẹ bà không bán phần đất đã cho bà D, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Đ đối với phần đất mẹ bà đã cho bà D.

- Ông Lê Quốc A trình bày:

Ông là con của cụ H4 và cụ S3. Năm 1980, cha mẹ ông có khai phá thửa đất khoảng 60.000m^2. Đến năm 2002, mẹ ông tách thửa đất trên ra thành 6 thửa bằng nhau và cho ông, bà D, ông P, ông T1, ông B1 và mẹ ông mỗi người một thửa. Sau đó, đoàn đo đạc theo sơ đồ 15 tiến hành đo đạc thửa đất trên, phần đất đã chia thuộc ai thì người đó đứng tên trên sơ đồ. Năm 2007, mẹ ông có bán đất cho ông Đ, giá mỗi công là 19.000.000 đồng, mẹ ông đồng ý bán phần đất của ông B1 (lúc đó ông B1 đã chết) và phần đất của mẹ khoảng 3.000m^2. Lúc đó, ông có nghe mẹ ông nói là bà D có nhờ mẹ bán giùm phần đất của bà D và mẹ nói bán phần đất giùm bà D cũng với giá 19.000.000 đồng/công. Thời điểm mẹ ông bán đất cho ông Đ, thì vợ chồng ông thường xuyên về nhà chơi nên biết được toàn bộ quá trình mua bán đất này. Lúc đầu, ông H6 đến đặt cọc trước cho mẹ ông 50.000.000 đồng (đặt cọc giùm ông Đ), sau đó ông Đ viết hợp đồng với mẹ ông, ông Đ trả làm nhiều đợt và đã trả đủ tiền, ông Đ tiến hành rào đất. Bà D vắng mặt trong suốt quá trình mẹ ông bán đất và nhận tiền, vì lúc đó bà D đang ở H buôn bán, nhưng ông được biết là sau khi bán thì bà D đã về nhận tiền đầy đủ. Phần đất của ông thì ông đã bán cho người khác, vì anh chị em ông ai cũng có phần riêng, nếu mẹ không chia đất thì cũng đã chia tiền sau khi bán được đất cho ông Đ. Ông đồng ý công nhận phần đất này cho ông Đ vì thực tế mẹ ông và bà D đã bán cho ông Đ và nhận được đủ tiền. Ông không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất tranh chấp này.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 ông A cho rằng mẹ ông không bán phần đất đã cho bà D, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Đ đối với phần đất mẹ ông đã cho bà D.

- Ông Lê Thanh H2 trình bày:

Khoảng năm 1982 - 1983, cha mẹ ông là cụ S3 và cụ H4 đến P khai khẩn diện tích khoảng 50.000m^2. Sau khi cha ông chết thì mẹ ông là người quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất. Năm 2005, ông nghe ông T1 nói mẹ ông cho các con mỗi người một phần đất nhưng ông không nhận. Năm 2007, ông nghe nói mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 23.462m^2, giá 18.000.000 đồng/1000m^2, số tiền 446.500.000 đồng, gồm phần đất của ông B1 đã chết là 11.160,9m^2 và phần đất của bà D nhờ mẹ ông bán giùm vì khi đó bà D đang ở H. Sau đó, mẹ ông kêu các con về để chia tiền bán đất của B1, riêng bà D thì mẹ ông

đã đưa cho bà D khoảng 168.000.000 đồng từ việc bán đất cho bà D và còn cho thêm bà D khoảng 40.000.000 đồng. Việc mẹ ông giao tiền và cho tiền D thì các anh em trong gia đình đều biết. Khi mẹ ông chuyển nhượng đất thì phần đất này mẹ ông đứng tên trên sơ đồ 14, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng mẹ ông đã giao đủ đất cho ông Đ, ông Đ đã thuê ông P, ông T1 và ông làm rào kẽm gai, trụ xi măng và trồng cây Xà C3, Tràm B và một số cây Đ2. Đến năm 2011, D vào phát dọn và cất 01 căn nhà trên phần đất đã bán cho ông Đ. Việc mua bán giữa mẹ ông và ông Đ là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ ông cũng đã giao đất, nhận đủ tiền từ ông Đ, nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Ông không đồng ý việc bà D tranh chấp đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng của ông Đ.

***- Ông Lê Quốc T1 trình bày*:**

Trước khi cha ông chết năm 1990, thì cha mẹ có nói miệng cho mỗi người con một thửa đất gồm: P, D, T1, A và B1. Năm 2005, đoàn đo đạc xuống xem xét để đo đất và có hỏi đất có phân chia thì phân chia luôn sẽ được chia trên sơ đồ 15. Vì vậy, phần đất cha mẹ chia cho anh em ông mới có tên trên sơ đồ 15. Sau đó một thời gian thì bà D nhờ ông nói với các anh em trong gia đình (ông là con trai lớn và ở chung nhà với mẹ) đồng ý cho bà D bán phần đất được cha mẹ nói cho bà D. Chính ông là người đứng ra nói việc này với các anh em trong gia đình để bà D được bán phần đất này. Nhưng khi mẹ ông bán đất cho ông Đ thì vẫn chưa có giấy tờ thể hiện anh em ông đứng tên sơ đồ mà lúc đó còn sơ đồ 14 do mẹ ông đứng tên. Năm 2007, mẹ ông hỏi ý kiến của ông về việc bán phần đất của bà D, ông đồng ý cho mẹ đứng ra bán phần đất của ông B1 (vì ông B1 đã chết) và bà D. Sau đó, mẹ ông là người đứng ra giao dịch bán đất cho ông Đ gồm đất của bà D và đất của ông B1. Còn giá tiền và diện tích cụ thể thì ông không rõ. Việc bàDiễm có về nhận tiền bán đất từ mẹ hay không thì ông không rõ nhưng ông khẳng định bà D đã trực tiếp yêu cầu ông nhờ anh em trong gia đình đồng ý cho bà D bán phần đất của mình trước đó và mẹ ông là người đứng ra bán giùm bà D. Ông đồng ý công nhận diện tích đất mà mẹ ông đã bán cho ông Đ vì thực tế mẹ ông đã bán, nhận tiền đủ và đã giao đất cho ông Đ. Còn anh em ông thì mỗi người đã có phần riêng, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất này.

***- Ông Lê Quang P trình bày*:**

Cha ông chết năm 1990, khi Nhà nước đo đại trà thì mẹ ông (cụ H4) có nói miệng cho mỗi người một phần đất, trong đó có bà D. Đến năm 2005, Nhà nước đo đại trà, người có đất muốn cho đất thì yêu cầu đo tách thửa riêng cho những người con và được đứng tên trên sơ đồ như hiện nay. Lúc đó, bà D nói với mẹ cho thửa

đất phía ngoài để thuận tiện trong việc bán cho người khác vì bà D là phụ nữ không canh tác nổi. Năm 2007, khi ông Đ đến mua đất thì mẹ ông có báo cho bà D biết, bà D đồng ý bán và nhờ mẹ ông đứng ra bán giùm diện tích khoảng 12.000m^2, sau khi bán thì bà D có về và mẹ ông đã giao đủ tiền bán đất cho bà D. Thời gian này ông ở cùng nhà với mẹ nên ông biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa mẹ và ông Đ cũng như việc bà D nhờ mẹ ông bán đất giùm, việc này các anh em trong gia đình đều biết. Phần đất của bà D lúc đó chỉ bán được 18.000.000 đồng/công, nhưng do mẹ ông bán cả phần của ông B1 nên mẹ ông lấy tiền từ phần đất của ông B1 để cho thêm các con và cho thêm bà D. Riêng số tiền bán phần đất của bà D đã trên 160.000.000 đồng, bà D đã nhận đủ số tiền này và một số tiền mẹ cho thêm. Vì là mẹ con trong gia đình nên khi giao tiền cho bà D cũng như các con trong gia đình thì mẹ ông không có làm biên nhận, nhưng có các anh em trong gia đình đều biết. Cụ thể, khi ông Đ giao tiền đợt đầu thì mẹ có kêu bà D về giao tiền có ông chứng kiến. Đợt sau cùng, ông Đ giao tiền thì mẹ kêu bà D và các anh em khác về chơi để cho tiền thì ông có chứng kiến việc mẹ giao tiền cho bà D. Sau khi mẹ ông giao đất cho ông Đ thì ông Đ có thuê ông làm trụ và rào kẽm gai và thuê ông H2 và ông T1 trồng cây Xà Cừ trên diện tích đất này. Đường vào nhà mẹ ông bắt buộc phải đi ngang qua diện tích đất đã bán cho ông Đ, vì hai thửa liền kề và ở giữa hai thửa có đường đất 4m. Việc mua bán giữa mẹ ông và ông Đ là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ ông cũng đã giao đất và nhận đủ tiền từ ông Đ ngay sau khi ký hợp đồng, nên ông không đồng ý với việc bà D tranh chấp. Ông đồng ý công nhận phần đất này cho ông Đ và không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất tranh chấp.

***- Bà Nguyễn Thị N và cháu Lê Quốc M (do bà N đại diện), cháu M là người thừa kế của ông Lê Quang B2 trình bày*:**

Bà là vợ của ông Lê Quang B2, chồng bà là con ruột cụ H4. Bà và ông B2 sống chung với nhau khoảng năm 2003, không đăng ký kết hôn. Bà về sống chung với mẹ chồng được khoảng 01 năm thì ra ở riêng. Đến năm 2006 thì chồng bà chết. Từ lúc chồng bà chết thỉnh thoảng bà mới về thăm mẹ chồng. Lúc chồng bà còn sống thì có nghe chồng và mẹ chồng bà nói là có cho chồng bà một thửa đất, bao nhiêu thì không biết, chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Khi mẹ bà bán đất thì bà không biết cũng không biết bán năm nào. Bà không nhớ chính xác thời gian, chỉ nhớ mẹ chồng có gửi người quen cho bà số tiền 20.000.000 đồng, bà cũng không biết lý do gì mà mẹ chồng bà cho số tiền này. Việc mua bán giữa mẹ chồng bà và ông Đ và việc tranh chấp giữa ông Đ với bà D thì bà không liên quan gì và cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- Chị Lê Thị Đ1 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C1 và là người thừa kế của bà Lê Thị Huỳnh H5 trình bày:

Bà là con của ông C1 (chết năm 2022), bà H5 (chết năm 1992). Mẹ bà là con ruột của cụ S3 và cụ H4. Thời điểm cụ H4 bán đất cho ông Đ thì gia đình bà không biết vì không có mặt ở đó. Bà cũng không nhớ có cho tiền cha con bà hay không vì đã quá lâu. Bà cũng không biết việc cụ H4 phân chia đất. Nay tranh chấp giữa ông Đ và bà D thì bà không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- Bà Trần Thị Thu V trình bày:

Vào tháng 6/2007, chồng bà (ông Đ) có nhận chuyển nhượng thửa đất vườn của cụ H4, diện tích 23.462m^2 tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Quá trình chuyển nhượng có sự chứng kiến của các con cụ H4 và những người dân sống lân cận nơi đây. Sau khi chuyển nhượng đất, chồng bà đã thuê những người con của cụ H4 phát dọn cây dại, cắm trụ rào bê tông và kéo kẽm gai bao quanh khu đất. Trong khu đất trên chồng bà trồng Tràm Bông Vàng, Xà C3 và đóng góp tiền cùng bà con nơi đây làm đường giao thông, rãnh thoát nước. Từ đó đến nay chồng bà vẫn thường xuyên ra vào thăm nom, chăm sóc khu đất trên. Năm 2011, UBND xã D nhận chuyển giao sơ đồ địa chính, thấy khu đất còn ghi tên mình, vợ chồng bà D (con cụ H4) vào khu đất của chồng bà chuyển nhượng cắt hàng rào kẽm gai, chặt phá cây trồng, dựng lán trại và đốt than. Mặc dù, trong khoảng thời gian cụ H4 bệnh và chết năm 2008, đến năm 2011 bà D vẫn thường xuyên tới lui nhà cụ H4 có đi lại trên phần đất đã chuyển nhượng cho chồng bà, nhưng không có phản ứng gì về quyết định chuyển nhượng đất của cụ H4. Chồng bà đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương hòa giải, đề nghị bà D di dời lán trại và trả lại hiện trạng khu đất trên, nhưng bà D không đồng ý với lý do không đồng tình việc chuyển nhượng đất của cụ H4. Theo lời các anh em của bà D thì khi cụ H4 chuyển nhượng đất đã chia tiền để bà D làm ăn ở H. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Đ, không yêu cầu gì thêm.

- Ông Nguyễn Tiến S trình bày:

Ngày 25/5/2015 ông S và vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà D, ông H chuyển nhượng cho ông S hai thửa đất gồm thửa số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2, tổng diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng là 12.301,1m^2 (có kèm theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/02/2008), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, với giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Phía bà D, ông H bảo đảm

chịu trách nhiệm về việc sang tên, tách thửa cho ông S, cam kết không đòi hỏi thêm các khoản tiền hay chi phí nào khác đối với việc chuyển nhượng này. Ngày 25/5/2015 ông S đã thanh toán cho vợ chồng bà D, ông H số tiền 6.000.000.000 đồng. Ngày 28/5/2015 ông S tiếp tục thanh toán cho vợ chồng bà D, ông H số tiền 3.000.000.000 đồng. Tổng cộng ông S đã giao cho vợ chồng bà D, ông H đủ số tiền 9.000.000.000 đồng và có làm giấy nhận tiền đầy đủ. Sau đó ông S mới biết được diện tích đất của ông S nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà D, ông H đã có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lưu Chí Đ và đã được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý giải quyết. Nay ông S yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/5/2015 giữa ông Nguyễn Tiến S với bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H, chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2, tổng diện tích là 12.301,1m^2 .

- Buộc vợ chồng bà D, ông H giao diện tích đã chuyển nhượng cho ông S quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế là 12.290,3m^2, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện UBND thành phố P*:** Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lưu Chí Đ đối với bà Lê Kim D.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D đối với ông Lưu Chí Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4.

Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 21.346,4m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Chí Đ.

Buộc bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H phải phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 12.301,1m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Chí Đ sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Chí Đ bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H số tiền 490.881.000 đồng.

**** Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 87/2020/DS-PT ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định***:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm*:**

- Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 và ông Đ ngày 30/6/2007. Yêu cầu bà D trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường. Ông Đ đồng ý trả giá trị tài sản trên đất là nhà và cây trồng cho bà D theo kết quả định giá. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ H4 bị tuyên vô hiệu một phần thì ông Đ yêu cầu bà D trả lại tiền chuyển nhượng cho ông 20.000.000 đồng/1.000m^2 đối với diện tích đất 12.290,3m^2 và bồi thường thiệt hại theo kết quả định giá, vì bà D đã nhờ cụ H4 bán đất của bà D cho ông Đ và bà D có nhận tiền chuyển nhượng của cụ H4 đưa lại, sự việc này được anh em bà D là ông Lê Quốc T1 và ông Lê Quang P xác nhận. Do bà D nhờ cụ H4 bán đất của bà D cho ông Đ, nên ông Đ không yêu cầu những người thừa kế của cụ H4, trong đó có bà D thực hiện nghĩa vụ của cụ H4 khi chết để lại khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu đối với phần đất tranh chấp trong vụ án này. Đối với yêu cầu phản tố của bà D và yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tiến S là không có cơ sở chấp nhận, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D cho ông S trong thời gian đất đang tranh chấp.

- Bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 với ông Đ ngày 30/6/2007 đối với diện tích đất của bà D theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, vì bà D không có nhờ cụ H4 bán đất cho ông Đ, bà D không đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng này bị tuyên vô hiệu vì bà D không có ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền của ông Đ, bà D chỉ nhận tiền cụ H4 cho khi bán đất của ông B2. Bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D với ông Nguyễn Tiến S ngày 25/5/2015 đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên, vợ chồng bà D tự nguyện giao nhà đất tranh chấp và toàn bộ tài sản trên đất cho

ông S, không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê nhà đất giữa vợ chồng bà D với ông S đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/5/2015 giữa ông S với vợ chồng bà D, ông H, chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2, tổng diện tích là 12.301,1m^2, theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, trong đó có diện tích đất bị thu hồi để làm đường, thì được nhận tiền bồi thường. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà D, ông H giao diện tích đất đã chuyển nhượng và toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất cho ông S quản lý, sử dụng. Đối với việc vợ chồng bà D thuê nhà đất của ông S các bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc quyết định***:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Kim D. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D đối với ông Lưu Chí Đ: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S: Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H và ông Nguyễn Tiến S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 được xác lập giữa vợ chồng bà Lê Kim D với ông Nguyễn Tiến S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (trong đó có diện tích đất Nhà nước thu hồi để làm đường 1.420,55m^2). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Tiến S diện tích đất 12.290,3m^2 và toàn bộ tài sản trên đất được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 262/2022 và 535/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc ngày 23/12/2021. Ông Nguyễn Tiến S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo hợp đồng nêu trên

(sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi 1.420,55m^2) và nhận tiền hỗ trợ, bồi thường đối với diện tích đất đã bị thu hồi 1.420,55m^2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

**** Ngày 12/12/2022 nguyên đơn ông Lưu Chí Đ kháng cáo với nội dung***: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Chí Đ, cũng như ông Lưu Chí Đ cho rằng: Bà D đưa ra hai biên bản xác định ranh giới là không có căn cứ pháp lý chứng minh là đất tranh chấp là của bà D. Diện tích đất tranh chấp là tài sản của cụ H4, nên cụ H4 có quyền định đoạt. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ đã trả đủ tiền cho cụ H4. Các anh chị em của bà D, cũng như người chứng kiến là Trần Thị D2 đều xác định là bà D có nhờ chuyển nhượng dùm bà D đối với thửa đất đang tranh chấp. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với bà D thì thực hiện giao dịch chuyển nhượng khi đang tranh chấp. Từ những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa cụ H4 với ông Đ; công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Đ với bà D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với cụ H4; trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì buộc bà D trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo quy định tương ứng với diện tích đất đang tranh chấp với bà D.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Kim D, cũng như bà D yêu cầu không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Đ.

- Người đại diện theo ủy quyền củangười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến S yêu cầu không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Đ

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo quy định do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

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, tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Chí Đ yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa cụ H4 với ông Đ; công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Đ với bà D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với cụ H4; trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì buộc bà D trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo quy định tương ứng với diện tích đất đang tranh chấp với bà D.

[2.1] Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn ông Lưu Chí Đ:

Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 và ông Đ ngày 30/6/2007.

Yêu cầu bà D trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường.

Ông Đ đồng ý trả giá trị tài sản trên đất là nhà và cây trồng cho bà D theo kết quả định giá. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ H4 bị tuyên vô hiệu một phần thì ông Đ yêu cầu bà D trả lại tiền chuyển nhượng cho ông 20.000.000 đồng/1.000m^2 đối với diện tích đất 12.290,3m^2 và bồi thường thiệt hại theo kết quả định giá, vì bà D đã nhờ cụ H4 bán đất của bà D cho ông Đ và bà D có nhận tiền chuyển nhượng của cụ H4 đưa lại, sự việc này được anh em bà D là ông Lê Quốc T1 và ông Lê Quang P xác nhận.

Do bà D nhờ cụ H4 bán đất của bà D cho ông Đ, nên ông Đ không yêu cầu những người thừa kế của cụ H4, trong đó có bà D thực hiện nghĩa vụ của cụ H4 khi chết để lại khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu đối với phần đất tranh chấp trong vụ án này.

Đối với yêu cầu phản tố của bà D và yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tiến S là không có cơ sở chấp nhận, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D cho ông S trong thời gian đất đang tranh chấp.

- Bị đơn chị Lê Kim D:

Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 với ông Đ ngày 30/6/2007 đối với diện tích đất của bà D theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, vì bà D không có nhờ cụ H4 bán đất cho ông Đ, bà D không đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng này bị tuyên vô hiệu vì bà D không có ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền của ông Đ, bà D chỉ nhận tiền cụ H4 cho khi bán đất của ông B2.

Bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D với ông Nguyễn Tiến S ngày 25/5/2015 đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên, vợ chồng bà D tự nguyện giao nhà đất tranh chấp và toàn bộ tài sản trên đất cho ông S, không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê nhà đất giữa vợ chồng bà D với ông S đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến S:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/5/2015 giữa ông S với vợ chồng bà D, ông H, chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2, tổng diện tích là 12.301,1m^2, theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, trong đó có diện tích đất bị thu hồi để làm đường, thì được nhận tiền bồi thường. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà D, ông H giao diện tích đất đã chuyển nhượng và toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất cho ông S quản lý, sử dụng.

Đối với việc vợ chồng bà D thuê nhà đất của ông S các bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 và ông Đ ngày 30/6/2007.

Yêu cầu bà D trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường.

[2.2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ H4 và ông Đ ngày 30/6/2007.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lưu Chí Đ rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được ký kết giữa ông Đ và cụ H4 là hoàn toàn tự nguyện. Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật.

[2.2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ yêu cầu bà D trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Diện tích đất 23.462m^2 ông Lưu Chí Đ nhận chuyển nhượng của cụ Lê Thị H4 theo hợp đồng ngày 30/6/2007, trong đó phần đất tranh chấp với bà Lê Kim D diện tích đo đạc thực tế 12.290,3m^2 có nguồn gốc của vợ chồng cụ Lê Quang S3 và cụ Lê Thị H4 khai khẩn từ năm 1982-1983, nằm trong tổng diện tích mà cụ S3, cụ H4 đã khai khẩn nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cụ H4 có đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và được UBND huyện P xác nhận ngày 16/4/2001. Cụ S3 và cụ H4 có tất cả 10 người con gồm: Lê Thị Thu H1; Lê Thanh H2; Lê Thị Thu C; Lê Thị Huỳnh H5 (chết năm 1992); Lê Quốc T1; Lê Quang B2 (chết năm 2006); Lê Quốc A; Lê Quang L1 (chết năm 2000); Lê Kim D và Lê Quang P. Năm 1990 cụ S3 chết, không để lại di chúc, các con cụ H4 thống nhất giao toàn bộ diện tích đất cho cụ H4 quản lý, sử dụng. Lúc còn sống cụ H4 có nói miệng cho các con gồm: Ông T1, ông A, ông B2, bà D và ông P mỗi người một thửa đất. Khi Nhà nước đo đạc đại trà thì cụ H4 để cho những người con trên đứng tên trên sơ đồ và nói sẽ cho những người này phần

đất mà họ đứng tên trên sơ đồ, trong đó phần bà D đứng tên tờ bản đồ số 54, thửa số 59, diện tích 8.677,1m^2 và thửa số 60, diện tích 3.624m^2. Những người con cụ H4 gồm bà H1, ông H2, bà C, ông A, ông T1 và ông P đều thống nhất việc phân chia này và không có ý kiến phản đối gì. Tại Công văn số 05/UBND-ĐĐ ngày 16/01/2018 của UBND xã D xác định thửa số 59 và 60 chưa được thể hiện trên sơ đồ địa chính chính quy do 02 thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thì sơ đồ này được đo vào năm 2005 - 2006; thời gian có sơ đồ này là khi người dân đến đăng ký xin cấp giấy tại đoàn đo đạc thuộc Công ty X.

Như vậy, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà bà D cung cấp do gia đình cụ H4 tự kê khai, mặc dù chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi tên trên sơ đồ chính thức theo quy định pháp luật đất đai. Nhưng đã thể hiện rõ ý chí của người tặng cho là cụ H4 đối với bà D, đồng thời theo biên bản xét duyệt nguồn gốc đất của UBND xã D đã xác định phần đất tranh chấp cụ H4 cho bà D từ năm 2005, nên khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường thì căn cứ sơ sổ đất do bà D đứng tên, mà thực hiện thủ tục thu hồi đất, bồi thường đối với bà D.

Năm 2007, cụ H4 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 23.462m^2, có sơ đồ vẽ tay kèm theo với giá 446.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông Đ đã thanh toán đủ tiền, cụ H4 đã giao đất cho ông Đ. Nhưng đến năm 2011 vợ chồng bà D đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên cho đến nay.

Xét ý kiến của ông Đ, xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 bị tuyên vô hiệu một phần, thì ông Đ yêu cầu bà D trả lại tiền chuyển nhượng cho ông 20.000.000 đồng/1.000m^2 đối với diện tích đất đo đạc thực tế 12.290,3m^2 và bồi thường thiệt hại theo kết quả định giá, vì bà D đã nhờ cụ H4 bán đất của bà D cho ông Đ và bà D có nhận tiền chuyển nhượng của cụ H4 đưa lại, sự việc này được anh em bà D là ông Lê Quốc T1 và ông Lê Quang P xác nhận. Do bà D nhờ cụ H4 bán đất của bà D, nên ông Đ không yêu cầu những người thừa kế của cụ H4 trong đó có bà D thực hiện nghĩa vụ của cụ H4 khi chết để lại. Cấp sơ thẩm nhận định, ngoài lời khai của ông T1 và ông P là người ký tên vào hợp đồng ngày 30/6/2007, ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà D nhờ cụ H4 chuyển nhượng đất và bà D nhận tiền chuyển nhượng từ ông Đ. Ông Đ xác định ký hợp đồng và giao nhận tiền với cụ H4, nên không có căn cứ buộc bà D trả lại tiền đã nhận hoặc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa cụ

H4 với ông Đ ngày 30/6/2007 và buộc bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 12.301,1m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Chí Đ sử dụng, ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4 đối với diện tích đất 12.290,3m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Về hình thức của hợp đồng:

Thời điểm các các bên xác lập giao dịch là diện tích đất đang tranh chấp thì diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ theo quy định của Luật đất đai, nên giao dịch xác lập hợp đồng giữa các bên đối với diện tích đất tranh chấp có lập thành văn bản không được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp xã nơi có đất tọa lạc là vi phạm Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Về nội dung hợp đồng:

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ H4 đã tặng cho bà Lê Kim D và bà D đã đứng tên sơ đồ đo đạc năm 2005 - 2006, thống nhất với lời khai các con cụ S3 và cụ H4 về việc bà D được cụ H4 cho đất. Đến năm 2007 cụ H4 lại chuyển nhượng cho ông Đ phần đất đã cho bà D, nhưng bà D không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hay có văn bản thể hiện ý chí của bà D nhờ cụ H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và sự việc này cũng không được bà D thừa nhận. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đ cũng không yêu cầu bà D và tất cả những người con của cụ H4 ký xác nhận việc chuyển nhượng, nên không có căn cứ để chứng minh bà D nhờ cụ H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, nên chủ thể giao kết hợp đồng chưa đúng quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Kim D tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và xác định đối với các nội dung khác của hợp đồng, các bên đương sự không tranh chấp, nên không xem xét giải quyết là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D đã được cụ H4 tặng cho đất và bà D đã đứng tên trên sơ đồ đo đạc đại trà, ông Đ cũng không liên hệ Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương để tìm hiểu tình trạng pháp lý của phần đất này để thực hiện giao dịch cho đúng chủ thể là bà D, nên cả ông Đ và cụ H4 đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do ông Đ không yêu cầu những người thừa kế của cụ H4 thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại) đối với những người thừa kế của cụ H4 trong vụ án này. Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ H4, nếu có tranh chấp thì ông Đ có quyền khởi kiện yêu cầu hàng thừa kế của cụ H4 do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu đối với phần đất tranh chấp 12.290,3m^2 theo quy định thành vụ kiện khác là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 đối với diện tích đất tranh chấp theo diện tích đo đạc thực tế 12.290,3m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 25/5/2015 vợ chồng bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến S thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m^2 và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m^2, tổng diện tích là 12.301,1m^2, đo đạc thực tế là 12.290,3m^2, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, vợ chồng bà D đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông S 9.000.000.000 đồng. Trong

suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Kim D và người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Tiến S đều thống nhất đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến S với vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H ngày 25/5/2015. Căn cứ Công văn số 05 ngày 16/01/2018 và biên bản xét duyệt nguồn gốc đất của UBND xã D xác định, diện tích đất tranh chấp do bà D đứng tên trên sơ đồ từ năm 2005 - 2006 do được cụ H4 tặng cho năm 2005. Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, đất do vợ chồng bà D đang quản lý, sử dụng và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 theo xét duyệt nguồn gốc của UBND xã D Nên vợ chồng bà D được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng, đất đang tranh chấp với ông Đ, nhưng các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng không tranh chấp về hình thức và nội dung hợp đồng. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H với ông Nguyễn Tiến S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang trong đó có diện tích đất bị Nhà nước thu hồi để làm đường và giao trả nhà, đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông S là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm tuyên chưa rõ từng yêu cầu nào của đương sự được chấp nhận, yêu cầu nào không được chấp nhận và tuyên cụ thể tứ cận của diện tích đất tranh chấp là có thiếu sót.

Những thiếu sót này của cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất tranh chấp và nội dung của vụ án, nên cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm cũng bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án.

[4] Xét ý kiến của của ông Lưu Chí Đ cung cấp hợp đồng hùn vốn giữa ông Đ với các cá nhân theo hợp đồng và đề nghị Tòa án đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự tham gia trong vụ án mà cụ thể là ông Lưu Chí Đ cũng như các đương sự khác không ai trình bày hay yêu cầu gì có liên quan đến hợp đồng góp vốn giữa ông Đ với các cá nhân theo hợp đồng.

Qua 02 lần giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã nhiều lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần một đã huỷ bản án sơ thẩm thì các đương sự cũng không có ai khai nại hoặc cung cấp tài liệu này, nên yêu cầu của ông Lưu Chí Đ và những cá nhân có liên quan đến hợp đồng mà ông Đ cung cấp là không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên; không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Chí Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Lưu Chí Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần thứ nhất tổng số tiền 20.911.000 đồng, lần thứ hai 53.280.000 đồng, ông Lưu Chí Đ đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn ông Lưu Chí Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Chí Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 127

Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với bà Lê Kim D cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc yêu cầu bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 12.301,1m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Chí Đ sử dụng và yêu cầu ai được công nhận đất tranh chấp thì được nhận tiền bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Lưu Chí Đ cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H4 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bà Lê Kim D:

4.1. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H với ông Nguyễn Tiến S về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 được xác lập giữa vợ chồng bà Lê Kim D với ông Nguyễn Tiến S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (trong đó có diện tích đất Nhà nước thu hồi để làm đường 1.420,55m^2).

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Tiến S diện tích đất 12.290,3m^2 và toàn bộ tài sản trên đất.

4.3. Ông Nguyễn Tiến S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo hợp đồng nêu trên (sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi 1.420,55m^2) và nhận tiền hỗ trợ, bồi thường đối với diện tích đất đã bị thu hồi 1.420,55m^2.

5. Diện tích đất tranh chấp được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 262/2022 và 535/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang ngày 23/12/2021 có số đo cụ thể:

- Thửa đất diện tích 3.429,9m^2:

+ Cạnh 1 – 2 = 13,28m: Giáp Rừng phòng hộ;

+ Cạnh 2 – 3 = 42,5m; 3 – 4 = 9,32m; 4 – 5 = 90,53m; 5 – 6 = 2,08m; 6 – 7 = 10,9m: Giáp Trần Thị D3;

+ Cạnh 7 – 8 = 32,12m: Giáp đường bê tông;

+ Cạnh 8 – 1 = 142,13m: Giáp Lê Quốc T1.

- Thửa đất diện tích 6.183,9m^2 có tứ cận:

+ Cạnh 9 – 10 = 33,81m: Giáp đường bê tông;

+ Cạnh 10 – 22 = 2,75m; 22 – 21 = 142,79m: Giáp Trần Thị D3;

+ Cạnh 21 – 20 = 10,94m; 20 – 19 = 2,92m; 19 – 18 = 17,17m; 18 – 17 = 19,90m; 17 – 16 = 4,99m: Giáp phần đất bị thu hồi;

+ Cạnh 16 – 12 = 94,69m; 12 – 11 = 40,95m; 11 – 9 = 9,2m: Giáp Lê Quốc T1.

- Thửa đất diện tích 1.071,5m^2:

+ Cạnh 30 – 38 = 12,32m; 38 – 39 = 2,79m; 39 – 40 = 17,14m; 40 – 41 = 19,99m; 41 – 37 = 6,92m;

+ Cạnh 37 – 42 = 11,94m: Giáp L;

+ Cạnh 42 – 43 = 62,81m: Giáp Hồ Phi T2;

+ Cạnh 43 – 30 = 23,36m: Giáp Trần Thị D3.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Lưu Chí Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần thứ nhất tổng số tiền 20.911.000 đồng, lần thứ hai 53.280.000 đồng, ông Lưu Chí Đ đã nộp xong.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Chí Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 700.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 6.547.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000615 ngày 24/7/2015 và biên lai thu tiền số 0002413 ngày 08/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ông Đ được nhận lại số tiền 5.847.000 đồng *(Năm triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng)*.

- Bà Lê Kim D phải chịu án phí không giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà bà Lê Kim D đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000682 ngày 01/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà D còn phải nộp thêm số tiền là 100.000 đồng *(Một trăm nghìn đồng)*.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Nguyễn Tiến S là 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0007463 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn ông Lưu Chí Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000829 ngày 20/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tr-ường hợp bản án quyết định đ-ược thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng-ười đư-ợc thi hành án dân sự, ngư-ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án đ-ược thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp Phú Quốc;
- Chi cục THA dân sự Tp Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo