TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 189/2020/DS-PT Ngày: 23/12/2020 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Bà Đặng Thị Bích Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tống Mỹ H, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị M - Công ty luật TNHH MTV Đ thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Lý M, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Lương Bá T, sinh năm 1991 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2019, có mặt).

Địa chỉ: đường H, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020, có mặt).

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

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Thị Thu Tr - Văn phòng Luật sư Phạm Văn C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1: Ông Lương Bá T, sinh năm 1991 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2019, có mặt).

Địa chỉ: Số 54 đường Hùng Vương, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020, có mặt).

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

2. NLQ2, sinh năm 1962 (Chồng bà H đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D:

2.1. Bà Tống Mỹ H, sinh năm 1962.

2.2. Chị Lê Mỹ Hoàn Tr, sinh năm 1990.

2.3. Chị Lê Mỹ Uy N, sinh năm 1994.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tr và chị Nh: Bà Tống Mỹ H, sinh năm 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/01/2014, có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ3, sinh năm 1963 (Có đơn xin xét vắng mặt).

Địa chỉ: Xã P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tạm trú: Khu phố S, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

4. NLQ4, sinh năm 1990 (Có đơn xin xét vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bà Tống Mỹ H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Tống Mỹ H trình bày:* Năm 1997, chồng bà là NLQ2 có thỏa thuận miệng với ông Huỳnh Lý M cụ thể là ông D cất cho vợ chồng ông M, NLQ1 một căn nhà cấp 4 trên đất của vợ chồng ông M, NLQ1 (hiện nay là căn nhà số 93 đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang). Ông M, NLQ1 giao (đổi) cho vợ chồng bà H, ông D diện tích đất 3.100m^2. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 4.300m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C (nay thuộc đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên

Giang). Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh cho ông M vào năm 1994, bà đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M từ năm 1997.

Năm 2000, bà yêu cầu ông M làm thủ tục chuyển đổi đất với vợ chồng bà thì ông M đã viết đơn trao đổi giao cho bà giữ. Ngày 02/01/2001, bà hợp thức hóa diện tích 3.100m^2 bằng cách lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M và có yêu cầu địa chính thị trấn đo đạc, vẽ sơ đồ khu đất. Năm 2002, làm biên bản xác định ranh giới phần đất hai bên trao đổi nhưng chỉ có một mình ông M ký tên xác nhận, cắm mốc ranh giới, bà chưa được sang tên do đất lúc đó Nhà nước quy hoạch. Cũng trong năm 2002, vợ chồng bà vào phần đất của vợ chồng ông M tại khu phố S cất một căn nhà cấp 4, trồng cây, rào hàng rào, kẽm gai quanh khu đất và khoanh một cây giếng nước để sử dụng cho đến nay.

Năm 2005, Nhà nước hủy bỏ quy hoạch nên NLQ1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh bà đang giữ để đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ nên bà giao lại cho NLQ1 và NLQ1 hứa khi làm sổ đỏ xong sẽ giao lại cho bà để làm thủ tục sang tên. Nhưng NLQ1 không thực hiện nên bà làm tờ tường trình yêu cầu Ban lãnh đạo khu phố để giải quyết. Tại cuộc hòa giải ông M đồng ý sang tên cho bà diện tích đất đã đổi, nhưng lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất NLQ1 đã thế chấp cho Ngân hàng. Sau đó, chuộc lại và thế chấp cho ông Lê Hồng Sơn để vay tiền, hiện tại NLQ1 đã chuộc lại giấy đất nên tôi không yêu cầu Tòa án đưa ông Sơn, bà Liên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M, NLQ1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H làm thủ tục sang tên với diện tích là 3.100m^2 đất Nông nghiệp, tại ấp G, xã C (Nay là đường Cách M, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang).

** Bị đơn ông Huỳnh Lý M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ1 (vợ ông M) đều ủy quyền cho ông Lương Bá T, ông T ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hữu Tr đại diện trình bày:* Ông M, NLQ1 thừa nhận vợ chồng bà H, ông D cất nhà cho vợ chồng bà để đổi diện tích đất 3.100m^2 đất nông nghiệp tại ấp G, xã C (nay thuộc đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) đất của vợ chồng bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994. Việc trao đổi lúc đầu bà không biết, nhưng sau này bà H yêu cầu giải quyết tại cơ sở thì bà mới biết. Bà có thỏa thuận giao cho bà H ½ diện tích đất trao đổi, nhưng bà H không đồng ý và khởi kiện ra Tòa án. Nay vợ chồng bà không đồng ý trao đổi diện tích đất này với bà H, yêu cầu bà H phải trả lại diện tích 3.100m^2 với lý do ông D (chồng bà H) cất nhà chưa hoàn thành theo thiết kế là chưa có la phong và chưa có gác, hơn nữa bà chưa bao giờ ký tên đồng ý việc đổi đất.

Nay người đại diện theo ủy quyền của ông M và NLQ1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Chấp nhận thanh toán tiền xây dựng căn nhà số 93 đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà H theo thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; thanh toán giá trị

chênh lệch phần đất có nhà và công trình xây dựng phụ tổng diện tích 648,9m^2 theo thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm Toán và thẩm định giá Việt nam; đồng thời, thanh toán giá trị căn nhà ở và công trình phụ cho bà H.

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

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N trình bày: Chị Tr và chị Nh là con ruột của ông D và bà H, các chị không tranh chấp hay chia thừa kế diện tích đất này với bà H mà chỉ yêu cầu vợ chồng NLQ1 phải trả 3.100m^2 cho bà H. Chị Tr và chị Nh đã ủy quyền cho bà H tham gia giải quyết trong vụ án này.

** NLQ3 và NLQ4 trình bày tại bản tự khai:* NLQ4 và NLQ3 đồng ý khi nào Tòa án giải quyết giao nhà và đất cho ai thì các ông thuê chỗ khác trả nhà cho người đó.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2014/DS-ST ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng trao đổi tài sản giữa bà H với ông M.

- Tuyên bố hợp đồng trao đổi tài sản giữa bà H với ông M vô hiệu về hình thức và vô hiệu toàn bộ.

- Buộc ông M, NLQ1 phải bồi thường cho bà H và các thừa kế của ông D tổng số tiền là 1.337.693.000 đồng.

- Buộc bà H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông D phải giao trả diện tích đất 3.100m^2 và tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố S, thị trấn D, Phú Quốc, Kiên Giang cho vợ chồng ông M, NLQ1.

Ngày 28/11/2014, bà H có đơn kháng cáo. Ngày 09/12/2014, NLQ1 có đơn kháng cáo. Ngày 19/12/2014 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị.

** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 118/2016/DS-PT ngày 24/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:*

- Chấp nhận kháng cáo của bà H. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Chấp nhận một phần kháng cáo của NLQ1 về việc tính án phí, không chấp nhận kháng cáo của NLQ1 về tiền bồi hoàn giá trị đất, cây trồng, công trình xây dựng trên đất và chi phí thẩm định giá.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2014/DS-ST ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông M, NLQ1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với bà H đối với diện tích đất 3.100m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2005 do ông M, NLQ1 đứng tên sử dụng.

- Bà H và các đồng thừa kế của ông D là Lê Mỹ Hoàn Tr và Lê Mỹ Uy N được quyền sử dụng 3.100m^2 đất, công trình xây dựng và cây trồng trên đất tọa lạc tại ấp G, xã C (nay thuộc đường T) theo sơ đồ minh họa vị trí tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Bà Liên, ông M và NLQ1 phải giao cho bà H, chị Tr, và chị Nh (do bà H đại diện) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/5/2005 do ông M, NLQ1 đứng tên sử dụng.

Bà H, chị Tr, chị Nh, NLQ1, ông M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên diện tích đất chuyển nhượng. Nếu bà L, NLQ1, ông M gây khó khăn, thì bà H chị Tr, chị Nh được chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 27/02/2017, ông M có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 05/KN-DS ngày 03/01/2018, của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và Phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 195/2018/DSGĐT ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

- Chấp nhận kháng nghị số: 05/KN-DS ngày 03/01/2018, của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 118/2016DS-PT ngày 24/6/2016, của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2014/DS-ST ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Tống Mỹ H đối với bị đơn là ông Huỳnh Lý M; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là NLQ2, chị Lê Mỹ Hoàn Tr, chị Lê Mỹ Uy N, ông Lê Hồng Sơn, bà Phạm Thị Liên và NLQ1.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tống Mỹ H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Lý M và NLQ1.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và công trình phụ tổng diện tích 648,9m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) cho bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N.

Buộc bị đơn là ông Huỳnh Lý M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ1 phải bồi thường giá trị chênh lệch phần đất có nhà và giá trị căn nhà ở, công trình phụ trên diện tích đất có nhà là 648,9m^2 theo định giá là 4.633.099.400 đồng (Bốn tỷ sáu trăm ba mươi ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm đồng) cho bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại là 2.451,1m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) giữa ông Huỳnh Lý M, NLQ1 và bà Tống Mỹ H và và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N.

Buộc bị đơn là ông Huỳnh Lý M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ1 phải bồi thường cây trồng trên diện tích đất còn lại là 2.451,1m^2 theo định giá là 6.947.000 (Sáu triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn đồng); đồng thời hoàn trả số tiền 116.232.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng) theo định giá mà ông D bỏ ra xây dựng căn nhà số 93 đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N.

Như vậy, ông Huỳnh Lý M và NLQ1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N tổng cộng số tiền là 4.756.278.800 đồng (Bốn tỷ bảy trăm năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm đồng) trong đó, bồi thường giá trị chênh lệch phần đất có nhà và giá trị căn nhà ở, công trình phụ trên diện tích đất có nhà là 648,9m^2 theo định giá là 4.633.099.800 đồng và bồi thường cây trồng trên diện tích đất còn lại là 2.451,1m^2 theo định giá là 6.947.000 đồng; đồng thời hoàn trả số tiền 116.232.000 đồng theo định giá mà ông D bỏ ra xây dựng căn nhà số 93 đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang). Giao trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N phải giao trả phần đất có nhà ở diện tích là 648,9m^2 và công trình phụ trên diện tích 648,9m^2 gồm: nhà vệ sinh, Sân xi măng, bồn nước, mái che phía trước và phải giao trả phần đất còn lại là 2.451,1m^2 trên đất có trụ bê tông, tường rào, cây trồng trên đất.

Như vậy, bà Tống Mỹ H và các đồng thừa kế của NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N phải có nghĩa vụ giao tổng cộng diện tích đất là 3.100m^2 (trong đó, diện tích có nhà 648,9m^2 và diện tích còn lại 2.451,1m^2) trong tổng diện tích đất 4.300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389228 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2005 do ông Huỳnh Lý M và NLQ1 đứng tên sử dụng, giấy đất ông M NLQ1 đang giữ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/2/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang; Kết quả của Công ty TNHH Kiểm Toán và thẩm định giá Việt Nam và theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 328/2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh

Kiên Giang, kèm theo, đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) cho ông Huỳnh Lý M, NLQ1.

Cụ thể diện tích đất có các cạnh như sau: A'B = 15,66m; BC = 17,83m; CD = 58,74m; DD' = 22,10m; DK' = 139,79m; K'F = 30,37m; FF' = 30,33m; F'A' = 8,78m theo sơ đồ trích đo hiện trạnh thửa đất tranh chấp số: TĐ 328/2020 ngày14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang

- Buộc NLQ3 và NLQ4 phải giao trả nhà thuê của bà Tống Mỹ H cho ông Huỳnh Lý M, NLQ1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2020 bà Tống Mỹ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông M và NLQ1 làm thủ tục giấy tờ tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Trường hợp ông M và NLQ1 gây khó khăn không hỗ trợ làm các thủ tục tách thửa, sang tên cho bà thì bà sẽ được quyền trực tiếp liên hệ với các cơ quan, ủy ban có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm. Luật sự Mai bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H nêu quan điểm điểm tranh luận theo luận cứ đã nộp cho Hội đồng xét xử và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên và buộc bên vợ chồng NLQ1, ông M thực hiện việc tách thửa quyền sử dụng đất diện tích 3.100m^2 theo sơ đồ đo đạc cho bà H và các đồng thừa kế của ông D.

Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư Trinh nêu quan điểm tranh luận thống nhất quan điểm của Luật sư Mai về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức và giải quyết hợp đồng vô hiệu theo như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án sơ 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 của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn ông M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng có mặt hoặc có đơn xin xét vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Mỹ H, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đó, phía ông M và ông D (Chồng bà H) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2001, nội dung chuyển nhượng diện tích đất 3.100m^2 có biên bản xác định ranh giới, vị trí đất và ông D thanh toán cho ông M bằng hình thức xây dựng căn nhà cho ông M theo thiết kế với giá quy đổi toàn bộ tiền vật tư, nhân công tạm tính là 7.500.000 đồng là hoàn toàn phù hợp chứng cứ trong hồ sơ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông M, NLQ1 đã sử dụng nhà do ông D xây dựng và giao đất diện tích đất 3.100m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) cho vợ chồng ông D, bà H từ năm 1997. Ngày 30/9/2000 ông M làm đơn xin đổi diện tích đất 3.100m^2 trong tổng diện tích đất 4.300m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh ông M đứng tên vào năm 1994 cho bà H, phần diện tích còn lại 1.200m^2 ông M cho con trai của ông, đến ngày 02/01/2001 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía ông D, bà H đã xây dựng nhà trên đất, đào giếng, rào hàng rào ranh giới và trồng cây trên đất, phía NLQ1 tuy không có ký vào bản hợp đồng nhưng vẫn biết việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không phản đối là hoàn toàn phù hợp chứng cứ trong hồ sơ.

[4] Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn không có văn bản phản đối, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và giải quyết đối với phần diện tích đất nguyên đơn cất nhà và công trình phụ có hiệu lực nhưng do không đủ diện tích đất tách thửa theo quy định của chính quyền địa phương để buộc bên bị đơn trả lại giá trị theo thẩm định giá cho nguyên đơn còn phần diện tích đất còn lại là vô hiệu và xét lỗi của các bên để giải quyết là không đúng nội dung hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên lập ngày 02/01/2001 giữa ông M với ông D về hình thức hợp đồng có vi phạm, về phía NLQ1 (Vợ ông M) không có ký tên vào bản hợp đồng, nhưng theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và qua chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phía NLQ1 biết việc ông M là chồng mình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, vợ chồng bà đã nhận nhà do ông D xây dựng và vào ở từ đó đến nay đồng thời cũng đã giao đất cho vợ chồng ông D, bà H và NLQ1 không phản đối việc ông D cất nhà, rào ranh giới đất,…, căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì việc NLQ1 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2001

không xem là vô hiệu do vi phạm về vấn đề này. Xét tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyết sử dụng đất phía vợ chồng ông M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau ngày 15/10/1993 và ký vào ngày 02/01/2001 không ra công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, căn cứ điểm b.1, b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng cũng không được xem là vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

[6] Về vấn đề thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong, phía NLQ1 có nại ra việc ông D xây nhà không đúng theo thiết kế, nhưng theo các biên bản hòa giải tại chính quyền địa phương phía NLQ1 không nại ra vấn đề này và căn cứ biên bản hòa giải ngày 12/02/2014, phía NLQ1 cũng có lời trình bày thừa nhận việc ông D xây dựng nhà không đúng thiết kế thì bà không có tranh chấp, quá trình xây dựng phần nào sai thì bà chỉ có nói với thợ hồ chứ không nói với ông D, nhưng vợ chồng bà vẫn nhận nhà vào ở từ năm 1997 đến nay (Bút lục141), như vậy, chứng minh việc ông D đã thực hiện đúng và xong thỏa thuận trong hợp đồng, về phía vợ chồng ông M, NLQ1 cũng đã giao diện tích đất, có lập biên bản xác định ranh giới đất ngày 06/12/2002 (Bút lục 26) cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông D, bà H đã nhận đất cất nhà, xây công trình phụ và rào ranh giới đất, trồng cây,…., từ năm 1997 đến nay, phía vợ chồng ông M cũng thừa nhận việc này, xem như các bên đã thực hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Nhưng do phần đất bị quy hoạch không làm thủ tục chuyển nhượng được và theo thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của NLQ1, ông M cũng xác định phần đất bị quy hoạch đến năm 2005 mới xóa quy hoạch và làm thủ tục đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ. Sau này phần đất các bên chuyển nhượng tăng giá trị nên phát sinh tranh chấp và khi phát sinh tranh chấp phía NLQ1 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 2.150m^2 (Bút lục 30 - 32), trong khi theo thỏa thuận các bên chuyển nhượng diện tích đất 3.100m^2.

[7] Xét việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp có trồng đào, quá trình nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán giá trị xong cho bên chuyển nhượng và các bên đã thực hiện việc giao nhận đất xong, bên vợ chồng ông D, bà H đã làm nhà ở, xây công trình phụ, trồng cây lâu năm và rào ranh giới đất,… theo chứng thư thẩm định giá ngày 27/4/2020 của Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (Bút lục 612-634), bên vợ chồng NLQ1, ông M không phản đối và bên vợ chồng ông D cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Tòa án phải công nhận hợp đồng, vì phần đất các bên chuyển nhượng không có đất thổ cư, để mà công nhận hợp đồng phần đất cất nhà theo nhận định của án sơ thẩm.

Từ cơ sở nhận định nêu trên trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà H, chấp nhận đề nghị của Luật sư Mai bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và không chấp nhận đề nghị của Luật sư Trinh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M và đề

nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.100m^2 lập ngày 02/01/2001 giữa các bên theo sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 328/2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang lập (Bút lục 710).

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được sửa là phía vợ chồng ông M, NLQ1 phải chịu án phí còn bà H không phải chịu án phí, nhưng do vợ chồng ông M, NLQ1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng cho bà H

Về chi phí tố tụng, buộc vợ chồng NLQ1, ông M phải chịu nộp toàn bộ số tiền thẩm định giá 59.594.649 đồng + 38.500.000 đồng, thành tiền 98.094.689 đồng và chi phí đo đạc 4.601.000 đồng + 2.493.000 đồng, thành tiền 7.094.000 đồng, tổng cộng các khoản là: 105.188.689 đồng. Do phía ông M, NLQ1 đã nộp tiền tạm ứng 41.993.649 đồng, nên ông M, NLQ1 có nghĩa vụ nộp thêm số tiền 63.195.040 đồng, tính tròn 63.195.000 đồng. Phía bà H đã nộp tiền tạm ứng 63.195.000 đồng, nên vợ chồng ông M, NLQ1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 63.195.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Phía bà H không phải nộp, hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Tống Mỹ H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 691, Điều 693 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình 1986; Điểm b.1, b.2, b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tống Mỹ H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Huỳnh Lý M, NLQ1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 02/01/2001 giữa ông M với ông D phần đất có nhà ở và công trình phụ, cây trồng trên đất,… có tổng diện tích 3.100m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố

S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389228 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2005 do ông Huỳnh Lý M và NLQ1 đứng tên sử dụng, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M NLQ1 đang giữ. Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 328/2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang lập kèm theo bản án.

3. Bà H cùng các đồng thừa kế NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N được tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp 3.100m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389228 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2005 do ông Huỳnh Lý M và NLQ1 đứng tên sử dụng diện tích đất 4.300m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 328/2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang lập đối với diện tích đất tranh chấp 3.100m^2.

4. Buộc NLQ1, ông M có nghĩa vụ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389228 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2005 diện tích đất 4.300m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do ông Huỳnh Lý M và NLQ1 đứng tên tại cơ quan thi hành án dân sự huyện P để thực hiện việc tách thửa diện tích đất nêu trên cho bà H cùng các đồng thừa kế ông D.

5. Bà H cùng các đồng thừa kế NLQ2 là chị Lê Mỹ Hoàn Tr và chị Lê Mỹ Uy N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan thi hành án và cơ quan có thẩn quyền cấp quyền sử dụng dụng đất để thực hiện việc cấp mới diện tích đất 3.100m^2 tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện P (Nay là đường T, khu phố S, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang) theo sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng thửa đất tranh chấp 3.100m^2 số TĐ 328/2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang lập theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H không phải nộp tiền án phí, hoàn trả cho bà H 200.000 đồng theo biên lai thu số 08122 ngày 07/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông M, NLQ1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Phía bà H không phải nộp, hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007469 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

7. Về chi phí tố tụng, buộc vợ chồng NLQ1, ông M phải chịu nộp toàn bộ số tiền thẩm định giá 59.594.649 đồng + 38.500.000 đồng, thành tiền 98.094.689 đồng và chi phí đo đạc 4.601.000 đồng + 2.493.000 đồng, thành tiền 7.094.000 đồng, tổng cộng các khoản là: 105.188.689 đồng. Do phía ông M, NLQ1 đã nộp tiền tạm ứng 41.993.649 đồng, nên ông M, NLQ1 có nghĩa vụ nộp thêm số tiền 63.195.040 đồng,

tính tròn 63.195.000 đồng. Phía bà H đã nộp tiền tạm ứng 63.195.000 đồng, nên vợ chồng ông M, NLQ1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 63.195.000 đồng (Sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Lâm Sơn