

Bản án số: 107/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2023

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
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 Đào.

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: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 tháng 5 và ngày 19 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: 52/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Dương Thị S1, sinh năm 1965; Có mặt.

1.2. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1954; Có mặt.

1.3. Ông Dương Văn B1, sinh năm 1957; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1926; Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Là: Ông Trần Văn H1, sinh năm 1961 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 26/5/2022); Có mặt.

2.2. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1961; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: Thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang Đ – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

3.2. Bà Đặng Thị Thu H2, sinh năm 1965; Có mặt.

3.3. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1962; Có đơn xin vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1963; Có đơn xin vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1967; Có đơn xin vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị S2, sinh năm 1971; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Ông Lâm T2, sinh năm 1972; Có mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1976; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: phường S, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.9. Ông Phạm Ngọc C1, sinh năm 1972; Có đơn xin vắng mặt.

3.10. Bà Phạm Thị C2, sinh năm 1975; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: phường S, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.11. Bà Đoàn Lệ H3, sinh năm 1957; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Dương Thị S1, bà Dương Thị N1, ông Dương Văn B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn bà Dương Thị S1, bà Dương Thị N1 và ông Dương Văn B1 trình bày:**

Nguyên cha mẹ các ông bà là ông Dương Văn N4, sinh năm 1919 (chết năm 1996) và bà Tống Thị B3, sinh năm 1929 (chết năm 1996), cha mẹ các ông bà có 03 người con là bà Dương Thị N1, ông Dương Văn B1 và bà Dương Thị S1. Cha mẹ ông bà có tạo lập được 01 thửa đất ruộng vườn có diện tích là 8,5 công đất tầm 3m thuộc giấy chứng nhận QSD đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số D-13555/QSDĐ/QĐ36/CT, tờ bản đồ số 2, số thửa 6, 21, 68, 69 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện C cấp vào ngày 14/4/1995 do ông Dương Văn N4 đứng tên. Sau khi ông N4, bà B3 qua đời không để lại di chúc nên bà S1, bà N1 và ông B1 thống nhất với nhau là để cho ông B1 quản lý và sử dụng phần đất nêu trên. Vào năm 1997 ông B1 có bán diện tích đất 07 công tầm

3m cho ông Trần Văn H1 với giá 07 chỉ vàng 24k/1 công, tổng cộng là 49 chỉ vàng 24k, ông H1 giao ông B1 thực tế là 47 chỉ 05 phân vàng 24k, còn lại là giao lúa cộng vào tổng cộng là 49 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập giấy sang bán đất nhưng ông B1 không thừa nhận là bán cho ông H1 08 công đất mà chỉ thừa nhận là 07 công đất. Đến năm 2015 ông B1 có khởi kiện ông H1 để đòi lại 1,5 công đất dư ra và hai bên thỏa thuận ông H1 trả thêm cho ông B1 30.000.000 đồng và ông B1 đã nhận số tiền này. Hiện nay được biết phần đất nêu trên do ông Trần Văn L đứng tên và ông L đã tặng cho lại ông Trần Văn H1 đứng tên theo 02 giấy chứng nhận QSD đất, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, mục đích sử dụng: 02 vụ lúa do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019; Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, mục đích sử dụng: Đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019. Cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997 và Hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, yêu cầu ông Trần Văn L, ông Trần Văn H1 trả lại đất cho các ông bà sử dụng. Với lý do bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 không ký tên vào Giấy sang bán đất giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997. Bà N1 và bà S1 trình bày đến năm 2003 thì hai bà chỉ biết là ông B1 đã mang đất đi cầm cố, đến năm 2015 các bà mới biết ông B1 bán đất cho ông H1 và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông H1 trả thêm số tiền 60.000.000 đồng trong phần đất chuyển nhượng cho ông H1 dư ra là 1,5 công, vì ông B1 đã lấy trước 30.000.000 đồng rồi còn phần của bà S1, bà N1 mỗi người là 30.000.000 đồng, vụ việc đã được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì đồng nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

Đồng nguyên đơn xác nhận là đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Phạm Ngọc C1 với giá là 5.000.000.000 đồng và nhận tiền đặt cọc tổng cộng là 1.974.800.000 đồng. Đồng nguyên đơn thông nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và thống nhất theo chứng thư định giá ngày 28/9/2022 của Công ty TNHH Định Giá V.

Nay ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1, bà Dương Thị S1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, mục đích sử dụng: 02 vụ lúa do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019; Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, mục đích sử dụng: Đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và

được đánh biến động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019. Cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời yêu cầu ông Trần Văn L, ông Trần Văn H1 trả lại hai thửa đất nêu trên cho đồng nguyên đơn. Ông B1 đồng ý trả lại cho ông Trần Văn H1 49 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng đã nhận.

**** Bị đơn ông Trần Văn H1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L trình bày:***

Nguyên vào năm 1997 ông Trần Văn H1 có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn B1 thửa đất có diện tích là 08 công tầm 3m với giá là 47 chỉ 05 phân vàng 24k, ông H1 đã giao vàng đầy đủ cho ông Dương Văn B1 và ông B1 đã giao đất cho ông H1 canh tác từ đó đến nay. Đến năm 1998 thì cha ông H1 là ông Trần Văn L đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã được UBND huyện C cấp thửa đất nêu trên thành hai giấy chứng nhận QSD đất cụ thể là Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, mục đích sử dụng: 02 vụ lúa do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên; Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, mục đích sử dụng: Đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên. Cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Lý do ông H1 chuyển nhượng của ông B1 nhưng lại để cho ông Trần Văn L đứng tên là do ông H1 đang ở chung với gia đình và có tên trong hộ khẩu do ông Là đứng tên chủ hộ, tại thời điểm đó việc cấp giấy chứng nhận QSD đất thì cấp cho chủ hộ khẩu nên ông Là mới được đứng tên hai thửa đất nêu trên. Đến ngày 04/01/2019 ông Là cùng ông H1 và các anh em của ông H1 thống nhất lập hợp đồng tặng cho QSD đất hai thửa đất nêu trên cho ông H1 được toàn quyền sử dụng hợp pháp và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đánh biến động sang tên ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019. Ông H1 xác nhận vào ngày 06/01/2018 vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Đặng Thị Thu H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lâm T2 02 thửa đất nêu trên với giá là 540.000.000 đồng/1.000m². Sau khi thỏa thuận xong, ông T2 đã giao tiền đặt cọc cho ông H1 và bà H2 tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Ông Trần Văn H1 thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và thống nhất theo chứng thư định giá ngày 28/9/2022 của Công ty TNHH Định Giá V.

Nay ông Trần Văn H1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997 là hợp pháp. Đồng thời công nhận phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 963968, thửa số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.948m² và phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 963970, thửa số 48, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.228m², đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang được UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn L vào ngày 27/11/1998 là đúng quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đánh

biến động sang tên cho ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019 là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu H2 trình bày:***

Bà H2 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997 là hợp pháp. Đồng thời công nhận phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 963968, thửa số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.948m² và phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 963970, thửa số 48, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.228m², đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang được UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn L vào ngày 27/11/1998 là đúng quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đánh biến động sang tên cho ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019 là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H1. Bà Đặng Thị Thu H2 thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và thống nhất theo chứng thư định giá ngày 28/9/2022 của Công ty TNHH Định Giá V.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị N2 và bà Trần Thị S2 trình bày:***

Ông, bà là con của ông Trần Văn L, là em của ông Trần Văn H1. Vào năm 1997 ông Trần Văn H1 có chuyển nhượng của ông Dương Văn B1 thửa đất có diện tích là 08 công tầm 3m với giá là 47 chỉ vàng 24k, ông H1 đã giao vàng đầy đủ cho ông Dương Văn B1 và ông B1 đã giao đất cho ông H1 canh tác từ đó đến nay. Đến năm 1998 thì ông L đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã được UBND huyện C cấp thửa đất nêu trên thành 02 giấy chứng nhận QSD đất cụ thể là Giấy CNQSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, mục đích sử dụng: 02 vụ lúa do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên; Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, mục đích sử dụng: Đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên. Cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Đến ngày 04/01/2019 cha của ông bà cùng các anh chị em trong gia đình thống nhất lập hợp đồng tặng cho QSD đất 02 thửa đất nêu trên cho ông H1 được toàn quyền sử dụng hợp pháp và đã được Văn phòng đăng ký đất đai đánh biến động sang tên ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019. Nay ông Dương Văn B1, bà Dương Thị S1 và bà Dương Thị N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên của ông Trần Văn L và ông Trần Văn H1 đứng tên và yêu cầu trả lại 02 thửa đất nêu trên thì ông bà không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp đối với hai thửa đất nêu trên, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T2 và bà Nguyễn Thị N3 trình bày:***

Vào ngày 06/01/2018 vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Đặng Thị Thu H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T2 02 thửa đất cụ thể là phần đất có diện tích là 6.228m², thửa số 48, tờ bản đồ số 15; phần đất có diện tích là 6.948m², thửa số 53, tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng/1.000m². Sau khi thỏa thuận xong, ông T2 đã giao tiền đặt cọc cho ông H1 và bà H2 tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, cụ thể lần thứ nhất giao tiền cọc vào ngày 06/01/2018 là 400.000.000 đồng, lần thứ hai giao tiền cọc vào ngày 22/7/2018 là 600.000.000 đồng. Sau đó ông T2 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện bà Dương Thị S1 đang tranh chấp nên ông T2 không làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên được.

Nay ông T2 và bà N3 không đồng ý theo yêu cầu của đồng nguyên đơn và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn. Sau này nếu có tranh chấp thì ông T2 và bà N3 sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Ông T2, bà N3 thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và thống nhất theo chứng thư định giá ngày 28/9/2022 của Công ty TNHH Định Giá V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc C1 và bà Phạm Thị C2 trình bày:**

Vào ngày 04/4/2018 ông C1 có nhận chuyển nhượng QSD đất với bà Dương Thị S1, bà Dương Thị N1, ông Dương Văn B1 đối với các thửa đất 21 và 69 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang thuộc giấy chứng nhận QSD đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số D-13555/QSDĐ/QĐ36/CT; do UBND huyện C cấp vào ngày 14/4/1995 do ông Dương Văn N4 đứng tên, với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và ông C1 đã giao cho bà S1, bà N1 và ông B1 200.000.000 đồng. Từ thời gian đó đến nay do đất đang tranh chấp nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Trong thời gian này thì bà S1, ông B1 và bà N1 đã nhiều lần gặp ông C1 để tạm ứng thêm tiền cọc. Tổng cộng ông C1 đã đưa tiền cọc mua đất cho bà S1, ông B1 và bà N1 là 1.974.800.000 đồng. Ông C1 và bà Chương yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn. Sau này nếu có tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Ông bà thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và thống nhất theo chứng thư định giá ngày 28/9/2022 của Công ty TNHH Định Giá V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Lệ H3 trình bày:**

Việc sang bán đất thửa đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997 thì bà không hay biết gì cả, việc này do ông B1 tự quyết định, tự thỏa thuận bán đất cho ông H1. Bà không biết gì về tờ “Giấy sang bán đất” ngày 28/02/1997, bà không ký hay viết gì trong tờ giấy này vì bà không biết viết chữ, chữ ký tên “Hằng” không phải của bà. Về sổ vàng 47 chỉ 05 phân vàng 24k có được do bán đất cho ông H1, ông B1 có đưa cho bà tiêu dùng trong gia đình hay không bà cũng không nhớ rõ

vì thời gian đã lâu. Việc mua bán đất giữa ông B1 và ông H1 thì bà không có liên quan và cũng không có yêu cầu gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang có ý kiến:***

Đối với Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019; Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên là do ông Là tự đi kê khai, đăng ký. Sau đó, UBND xã V đưa ra xét cấp, UBND huyện căn cứ vào tờ trình xin cấp giấy chứng nhận của UBND xã V (kèm theo danh sách và hộ đủ điều kiện) để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông (bà) Trần Văn L. UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho hộ ông (bà) Trần Văn L là đúng trình tự và thủ tục.

Việc đánh biên động từ các giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông (bà) Trần Văn L sang qua tên ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019 là căn cứ vào Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa hộ ông (bà) Trần Văn L với ông Trần Văn H1 là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào ngày 28/02/1997 và hủy Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970, thửa số 48, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.228m² (theo đo đạc thực tế là 6.120,7m²) và hủy Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968, thửa số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 6.948m² (theo đo đạc thực tế là 4.923,4m²), đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang được UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn L vào ngày 27/11/1998 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đánh biên động sang tên cho ông Trần Văn H1 vào ngày 11/01/2019 và yêu cầu trả lại phần đất trên cho các nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L, ông Trần Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu H2.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào ngày 28/02/1997 là hợp pháp.

Công nhận phần đất thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970, diện tích là 6.228,00m² (theo đo đạc thực tế là 6.120,7m²) thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, loại đất LUC, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019 và phần đất thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² (theo đo

đặc thực tế là 4.923,4m²) thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, loại đất vườn tạp, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn H1. (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ: 29-2021 ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang), cụ thể như sau:

- Thửa đất số 48 có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.120,7m² được giới hạn bởi các điểm sau:

- + Từ điểm 1-2 = 38,31m giáp Kênh thủy lợi;
- + Từ điểm 2-3 = 158.86m giáp phần đất bà Trần Thị S2;
- + Từ điểm 3-4 = 38,6m giáp thửa đất 53.

- Thửa đất số 53 có diện tích theo đo đạc thực tế 4.923,4 m² được giới hạn bởi các điểm sau:

- + Từ điểm 4-3 = 38,6m giáp thửa đất 48;
- + Từ điểm 3-5 = 132,85m giáp phần đất bà Trần Thị S2;
- + Từ điểm 6-4 = 122,30m giáp phần đất ông Lâm T2.

Ông Trần Văn H1 có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 cấp ngày 27/11/1998 và Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 cấp ngày 27/11/1998 cho phù hợp với diện tích đo đạc thực tế của Tòa án theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020.

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

*** Ngày 17/01/2023, nguyên đơn ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Trần Văn H1 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T2 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

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 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: 03/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; kết quả tranh luận tại phiên tòa của Luật sư, đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

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 Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của đồng nguyên đơn bà Dương Thị S1, bà Dương Thị N1 và ông Dương Văn B1 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L, ông Trần Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu H2.

Cấp sơ thẩm nhận định:

Về đối tượng tranh chấp, theo kết quả đo đạc thực tế ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Địa chính xã V tiến hành xem xét, đo đạc tại chỗ hai thửa đất tranh chấp giữa các bên thì các thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế thì thửa đất số 48 có diện tích 6.120,7m²; thửa đất số 53 có diện tích 4.923,4 m² nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² (theo đo đạc thực tế là 6.120,7m²) thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, loại đất LUC do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019 và Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² (theo đo đạc thực tế là 4.923,4m²) thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, loại đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và được đánh biên động cho ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019. Nguồn gốc hai thửa đất trên là do ông H1 chuyển nhượng của ông Dương Văn B1 vào năm 1997 với diện tích là 08 công tầm 3m với giá là 47 chỉ 05 phân vàng 24k, ông H1 đã giao vàng đầy đủ cho ông B1 và ông B1 đã giao đất cho ông H1 canh tác từ đó đến nay. Đến năm 1998 ông Trần Văn L đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất

và đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ ông Trần Văn L. Đồng thời, ông Dương Văn B1, bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 cũng xác nhận nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của cha mẹ các ông bà để lại và đã thống nhất giao cho ông B1 quản lý, đến năm 1997 ông B1 bán cho ông Trần Văn H1 diện tích đất 07 công tầm 3m với giá 07 chỉ vàng 24k/1 công, tổng cộng là 49 chỉ vàng 24k. Năm 2015 ông B1 đã khởi kiện ông H1 để đòi lại 1,5 công đất thừa ra và hai bên thỏa thuận ông H1 trả thêm cho ông B1 30.000.000 đồng và ông B1 đã nhận số tiền này.

Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 theo giấy viết tay là “Giấy sang bán đất” đề ngày 28/02/1997 đối với phần đất có diện tích là 08 công tầm 3m với giá là 47 chỉ 05 phân vàng 24k, tuy chưa được công chứng, chứng thực nhưng hai bên đã thực hiện xong giao dịch sang bán, ông H1 đã giao vàng đủ cho ông B1 và ông B1 cũng đã giao đất cho ông H1 quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến năm 2015 ông B1 mới khởi kiện đòi lại phần đất theo ông B1 là thừa ra so với việc thỏa thuận mua bán ban đầu. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1 vào năm 1997 và hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, yêu cầu ông Trần Văn L, ông Trần Văn H1 trả lại đất cho các ông bà sử dụng với lý do bà Dương Thị N1 và bà Dương Thị S1 không ký tên vào Giấy sang bán đất giữa ông Dương Văn B1 và ông Trần Văn H1. Tuy bà N1 và bà S1 không ký tên vào Giấy sang bán đất và trình bày vào năm 2003 các bà có biết việc ông B1 có đất cho ông H1 và đến năm 2015 các bà mới biết ông B1 bán đất cho ông H1 nhưng vào năm 2015 bà S1 và bà N1 cũng chỉ khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông H1 trả thêm số tiền 60.000.000 đồng do phần đất chuyển nhượng cho ông H1 thừa ra là 1,5 công và ông B1 đã lấy trước 30.000.000 đồng, còn lại phần của các bà mỗi người là 30.000.000 đồng, chứ không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B1 và ông H1. Qua đó cho thấy bà N1 và bà S1 cũng đã thống nhất với việc chuyển nhượng các thửa đất trên giữa ông B1 và ông H1. Mặt khác, từ năm 1998 cha ông H1 là ông Trần Văn L là chủ hộ đã đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 diện tích là 6.228,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 48, mục đích sử dụng: 02 vụ lúa do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên và Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 diện tích là 6.948,00m² thuộc tờ bản đồ số 15, số thửa 53, mục đích sử dụng: Đất vườn tạp do UBND huyện C cấp vào ngày 27/11/1998 do hộ ông Trần Văn L đứng tên. Đến năm 2019 ông Trần Văn L và các người con trong gia đình đã lập hợp đồng tặng cho 02 thửa đất trên cho ông H1. Bên cạnh đó, tại Công văn số 299/CV-UBND ngày 24/8/2020 và Công văn số 310/CV-UBND ngày 28/8/2020

của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang đã xác định việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số M 963970 và Giấy chứng nhận QSD đất số M 963968 ngày 27/11/1998 cho hộ ông Trần Văn L là đúng trình tự, thủ tục và việc đánh biến động sang tên ông Trần Văn H1 đứng tên vào ngày 11/01/2019 là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng.

[4] Đối với việc đặt cọc mua bán các thửa đất trên giữa đồng nguyên đơn với ông Phạm Ngọc C1, bà Phạm Thị C2; giữa ông Trần Văn H1, bà Đặng Thị Thu H2 với ông Lâm T2, bà Nguyễn Thị N3, các đương sự không có yêu cầu giải quyết, cấp sơ thẩm xác định các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

[5] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số D-13555/QSDĐ/QĐ36/CT, tờ bản đồ số 2, số thửa 6, 21, 68, 69 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện C cấp vào ngày 14/4/1995 đứng tên ông Dương Văn N4.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm dẫn đến cần phải làm rõ các nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được để xem xét các nội dung có liên quan đến các thửa đất mà nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm cụ thể:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số D-13555/QSDĐ/QĐ36/CT, tờ bản đồ số 2, số thửa 6, 21, 68, 69 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện C cấp vào ngày 14/4/1995 đứng tên ông Dương Văn N4 thì có thửa đất nào đã được cấp đổi hoặc cấp mới hay chưa.

Giấy tay mua bán mà các bên đang tranh chấp không thể hiện số thửa, nên cần làm rõ diện tích đất đang tranh chấp có phải diện tích đất ông Là được cấp giấy hay không.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất ông Là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất khác chứ không phải diện tích đất đang tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, nên cần làm rõ nội dung này.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Dương Thị S1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005286 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Dương Thị N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005287 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Dương Văn B1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005288 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo