

Bản án số: 16/2023/DS-PT
Ngày 02/02/2023
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 Vũ Thế Mạnh

Ông Lê Quang Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2022 và ngày 02 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: tổ C, ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Phạm Minh T1** sư **Lê Văn T2** - **Công ty L14** (có mặt).

Địa chỉ: Phòng F tầng 06, số B M, phường Đ, quận A, Tp .

Bị đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: tổ D, ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Vũ Thị N1** Đỗ Như Thảo D, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: **A đường L, phường B, quận B, Tp Hồ Chí Minh**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Vũ Thị N2** sư Nguyễn Văn Q – **Đ4**(có mặt).

Địa chỉ: **A đường L, phường B, quận B, Tp Hồ Chí Minh**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L:

1. Bà Hoàng Ngọc Á, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Hoàng Ngọc A, sinh năm 1996 (Có đơn xin vắng mặt)
3. Ông Hoàng Quốc Đ, sinh năm 2002 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Minh H, sinh năm 1945 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: thôn L, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của ông HHà Văn Đ1 (có mặt).

Địa chỉ: H Cư xá C, phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị N3 đơn; ông Phạm Minh T(nguyên đơn); ông Phạm Minh H1 có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Minh T3 bày:

Tôi có phần đất diện tích 4.477m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này có nguồn gốc là do tôi khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1990. Tôi đã cất nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét; diện tích 67,5m² và trồng nhiều cây lâu năm như: Mít, xoài, dừa, đào, trà v.v...không có ai tranh chấp.

Đến ngày 03/10/2006, tôi bị bắt giam về tội “Cố ý gây thương tích” và bị Toà án nhân dân huyện Phú Quốc xử phạt 06 năm tù giam theo Bản án sơ thẩm số 08 ngày 07/02/2007 của Toà án nhân dân huyện Phú Quốc. Tôi thụ án tại trại giam Đ2 tỉnh A quá trình thụ án, do cải tạo tốt nên tôi được xét đặt xá ra tù trước thời hạn từ ngày 01/9/2009.

Sau khi được đặc xá ra tù, tôi trở về địa phương trình diện và về nhà ở của tôi thì tôi phát hiện vợ chồng bà Vũ Thị Nông Hoàng Văn L1 bao chiếm toàn bộ nhà chiều ngang 4,5 mét; chiều dài 15 mét; diện tích 67,5m² và phần diện tích 4.477m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P. Tôi yêu cầu vợ chồng bà Nông L2 nhà và đất cho tôi nhưng vợ chồng bà Nông L3 trả với lý do đã mua nhà đất của tôi rồi trong khi tôi không có bán nhà và đất cho vợ chồng bà Nông L3. Từ đó phát sinh tranh chấp, tôi làm đơn yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Chuông Vích giải quyết, ngày 15/01/2010 Ban lãnh đạo ấp C tiến hành hoà giải nhưng không thành. Tôi làm đơn yêu cầu UBND xã G, ngày 16/4/2010 UBND xã G tiến hành hoà giải nhưng vẫn không thành.

Chính vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Hoàng Văn L4 Vũ Thị N4 trả lại cho tôi 01 căn nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét, diện tích 67,5m² gắn liền với phần đất diện tích 4.477m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang

Tại phiên toà, ông Phạm Minh T3 bày: Tại đơn khởi kiện tôi yêu cầu buộc vợ chồng ông Hoàng Văn L4 Vũ Thị N4 trả lại cho tôi 01 căn nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét, diện tích 67,5m² gắn liền với phần đất diện tích 4.477m². Nay diện tích đất tranh chấp Toà án đo đạc còn bao nhiêu thì tôi yêu cầu ông Lbà N5 lại bấy nhiêu; diện tích đất thuộc suối tự nhiên tôi không yêu cầu giải quyết.

- Tại đơn phản tố bị đơn là ông Hoàng Văn L5 bà Vũ Thị N6 bày:

Vào ngày 29/5/2008 vợ chồng tôi có chuyển nhượng của ông **Phạm Minh H2** tích đất 4.477m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07; toạ lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang Trên đất có căn nhà ngang 4,5m; dài 15 mét, nhà tạm; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông **H3** thời ông **H4** đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.477m², căn nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất cho chúng tôi.

Nguồn gốc đất này do gia đình ông **Phạm Minh H5** Minh Tkhai khẩn, ông **Phạm Minh T4** giấy uỷ quyền cho ông **Phạm Minh H6** nhượng cho vợ chồng chúng tôi theo văn bản uỷ quyền vào ngày 24/7/2007 do **Phạm Minh T5** chấp hành án tại **Trại giam Đ5** khi chấp hành án xong năm 2009 **Phạm Minh T6** tù về địa phương cũng đồng ý việc chuyển nhượng này và có làm giấy uỷ quyền cho **Vũ Thị N7** có làm cam kết không tranh chấp và xin thêm 10.000.000 đồng.

Chúng tôi từ khi nhận chuyển nhượng đã vào canh tác trồng trọt trên đất và có cất lại nhà ở sinh sống trên đất từ năm 2008 đến nay, do đó việc khởi kiện yêu cầu của ông **Phạm Minh T7** diện tích 4.477m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07; toạ lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P nhà ngang 4,5m, dài 15m là chúng tôi không đồng ý.

Nay chúng tôi yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Vũ Thị N7** ông **Phạm Minh H7** ngày 29/5/2008 là hợp pháp.

+ Yêu cầu công nhận diện tích 4.477m² đất thuộc thửa số 207; tờ bản đồ số 07; tại tổ C, ấp C, xã G, thành phố P bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L6** nay diện tích đất này Toà án đo đạc còn bao nhiêu thì đề nghị giải quyết bấy nhiêu.

+ Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa bà **Vũ Thị Nông Hoàng Văn L7** ông **Phạm Minh H8** hiệu thì yêu cầu ông **Phạm Minh T8** ông **Phạm Minh H9** có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông **L4** Ntheo kết quả định giá tài sản.

- Tại bản tự khai ngày 23/11/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Hoàng Văn L8** chị **Hoàng Ngọc Áchị Hoàng Ngọc A1** **Hoàng Quốc Đ2** đồng ý với các yêu cầu phản tố nêu trên của ông **Hoàng Văn L**

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà **Vũ Thị N8** bà **Đỗ Như T9** Dtrình bày:

Tại đơn phản tố ông **Hoàng Văn L4** **Vũ Thị N9** cầu công nhận phần đất diện tích 4.477m². Nay diện tích đất tranh chấp Toà án đo đạc còn bao nhiêu thì ông **Lbà N10** cầu công nhận bấy nhiêu; diện tích đất thuộc Suối tự nhiên không yêu cầu giải quyết. Các yêu cầu phản tố còn lại bà **N11** giữ nguyên, không thay đổi gì.

Hiện nay diện tích đất tranh chấp bà **N11** đang sử dụng và giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi gì. Bà **N12** chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố...diện tích đất này cho ai khác.

Đối với số tiền hơn 30 triệu đồng bà **N13** cho ông **Phạm Minh T10** tiền bà **N14** thêm ông **H10** ông **T2**để về quê, không phải tiền chuyển nhượng đất nên bà **N15** yêu cầu gi đổi với số tiền này.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phạm Minh H11** bày:

Thửa đất có diện tích 4.477m², tờ bản đồ số 07, thửa số 207, tại ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang và ngôi nhà trên đất là do con trai tôi là **Phạm Minh T11** lập, xây dựng vào thời gian nào tôi không biết, việc xây dựng có xin cấp phép hay không tôi không biết.

Tôi và bà **Vũ Thị N16** có mối quan hệ gì, không biết gì về nhau đến khi bà **Vũ Thị N17** một anh nào đó tôi không nhớ tên (anh đến đưa cho tôi số tiền 120.000.000 đồng, các tiền mệnh giá 20.000 đồng). Tôi được biết lý do họ đưa cho tôi số tiền này là họ bảo tôi cứ cầm lấy sau con trai tôi (Về sẽ giải quyết sau, tôi không biết gì chỉ biết nhận tiền vì lúc đó tôi vào thăm con trai (Tđang đi tù).

Tôi không viết đơn giao kèo hai bên ngày 30/5/2005 vì tôi không được đi học (tôi chỉ học hết lớp 1) tôi chỉ biết viết tên tôi khi đó tôi thấy họ bảo viết tên nên tôi viết vào giấy đó, con trai tôi (T không biết vì lúc đó đang đi tù giáp biên giới.

Tôi xác nhận tôi có ký và viết tên vào 01 tờ giấy do anh nào đó đưa cho bảo tôi ký. Nay cán bộ Tòa án cho tôi xem thì tôi xác nhận đúng là chữ viết của tôi nên tôi không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định.

Tôi xác nhận tôi có ký và viết tên **Phạm Minh H12** giấy uỷ quyền ngày 24/7/2007 nên tôi không yêu cầu giám định. Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2007 **Phạm Minh T12** ký vì lúc đó anh **T13** về vẫn đang đi tù.

Tôi không làm đơn “Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động” cho bà **Vũ Thị N18** xác nhận chữ ký và chữ viết H và **Phạm Minh H13** phải là của tôi, việc Tòa án giám định hay không là do Tòa án chứ tôi ở xa không đến được để làm thủ tục.

Chữ viết họ tên **Phạm Minh T14** “Đơn giao kèo hai bên” và trong “Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động” là của ai tôi không biết. Tôi không quen biết và có con nào tên là **Phạm Minh T15** phải là chữ của ông **Phạm Văn H14** năm 1972 không thì tôi không biết vì chỉ có 1 mình tôi vào Pchứ anh H1 không đi mà đang ở Vũng Tàu.

Việc anh **Phạm Minh T16** bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L9** lại 01 căn nhà ngang 4,5m; dài 15m và diện tích đất 4.477m² thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, tại **tổ C, ấp C, xã G, huyện P, K** đề nghị bà **Nông L10** trả lại cho con tôi, vì lúc đó tôi chỉ thấy bảo cầm tiền thì cầm chứ tôi không biết.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **N7** ông **H15** hợp pháp, theo đúng ý chí của các bên. Thửa đất này ông **T17** uỷ quyền cho ông **H16** việc bà **N19** chuyển nhượng đất này từ ông **H15** hợp pháp. Bà **N20** trả đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông **H17** nhận đất và nhà sử dụng từ đó đến nay. Ngoài giấy uỷ quyền của ông **T18** ông **Hồng T19** ký nhiều văn bản giấy tờ tại **UBND xã G**: giấy uỷ quyền cho bà **N21** cam kết giao đất cho bà **N22**, ý chí chuyển nhượng đất của ông **H18** bà **N8** phù hợp với ý chí của ông **T Bà N23** đã yêu cầu Cán bộ địa chính đo đạc thửa đất và đã được các hộ giáp ranh ký tên giáp ranh. Hiện nay bà **N20** cải tạo đất và xây dựng căn nhà kiên cố trên đất. Từ các căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông **T8** chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông **L4** N

*** Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Minh T8** một phần yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị Nông Hoàng Văn L11** với diện tích đất 434,3m² là Suối tự nhiên; tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T

- Buộc bà **Vũ Thị N7** những người kế thừa hiện nay của ông **Hoàng Văn L8** bà **H30** trả lại diện tích đất 3.215,6m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07; tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông **Phạm Minh T20** dụng.

Theo sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số: TĐ 77-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Pngày 17/11/2020 thì diện tích đất được giới hạn các điểm như sau: diện tích 2.696,9m² gồm các điểm (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 24, 23, 22, 21); diện tích 518,7m² gồm các điểm (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 28, 27, 26, 25).

- Trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; bà **Vũ Thị N7** bà **Hoàng Ngọc Abà Hoàng Ngọc Á1** Hoàng Quốc Đ phải di dời căn nhà diện tích 120,65m² và toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất như: Sân nhà ở, Nhà vệ sinh, Mái nhà sau, **B** + Chân bồn và toàn bộ cây trồng trên đất, để giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Minh T sử dụng.

- Buộc bà **Vũ Thị N7** bà **Hoàng Ngọc Abà Hoàng Ngọc Á1** **Hoàng Quốc Đ3** bồi thường cho ông **Phạm Minh T21** giá căn nhà và cây trồng với tổng số tiền là 117.146.000 đồng (*Một trăm mười bảy triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

3. Bác yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L12** việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Vũ Thị N7** ông **Phạm Minh H7** ngày 29/5/2008.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa ông **Phạm Minh H19** bà **Vũ Thị N8** vô hiệu.

4. Bác yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L12** việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 3.215,6m² thuộc thửa số 207; tờ bản đồ số 07; tại tổ C, ấp C, xã G, thành phố P

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị N7** ông Hoàng Văn L

- Buộc ông **Phạm Minh H9** có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **Vũ Thị N7** người kế thừa hiện nay của ông **L8 H31** tiền là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

- Buộc ông **Phạm Minh T8** ông **Phạm Minh H9** có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà **Vũ Thị N7** người kế thừa hiện nay của ông **L8 H31** tiền là 8.423.474.000 đồng (*Tám tỷ, bốn trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

6. Bác yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L12** việc yêu cầu ông **Phạm Minh T8** ông **Phạm Minh H9** bồi thường toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà; công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng trên đất với số tiền là 611.543.000 đồng (*Sáu trăm mười một triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

7. Về biện pháp bảo đảm và biện pháp khẩn cấp tạm thời:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc) sẽ bị huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông **Phạm Minh T22** được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) trong tài khoản phong toả 0091000551631 tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N35 – Chi nhánh P** bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Đơn kháng cáo ngày 25/02/2022, bị đơn bà Vũ Thị N kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Minh T**
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa bà **Vũ Thị Nông Hoàng Văn L7** ông **Phạm Minh H**(người được ông **Phạm Minh T23** quyền theo giấy ủy quyền ngày 24/7/2007) là hợp pháp;

- Tuyên toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc thực tế là 3.649,9m², tọa lạc tại Tổ C, ấp C, xã G, Tp ., tỉnh Kiên Giang(theo bản vẽ đo đạc của Tòa án ND Tp. Phú Quốc là 3.215,5m²) và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà và bà được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên.

- Trong trường hợp TAND cấp phúc thẩm tuyên HĐCNQSD đất ngày 29/5/2008 giữa bà **Vũ Thị Nông Hoàng Văn L7** ông **Phạm Minh H8** hiệu thi xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông **Phạm Minh T8** ông **Phạm Minh H8** ông **H20** ông **T24** có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về đất và toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng bà từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay theo giá thị trường.

Đơn kháng cáo ngày 28/02/2022, nguyên đơn ông **Phạm Minh T8** đơn kháng cáo ngày 09/3/2022 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Minh H21** cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa lại một phần nội dung và quyết định của bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án ND Tp. Phú Quốc, qua đó bác yêu cầu phản tố của bà **Vũ Thị N7** ông **Hoàng Văn L12** việc yêu cầu ông **Phạm Minh T25** liên đới bồi thường cho bà **Vũ Thị N7** người kế thừa hiện nay của ông **Là Hoàng Ngọc Á2** Ngọc A Hoàng Quốc Đổ tiền 8.423.474.000đ theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/3/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT -VKS - DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử theo hướng:

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, số tiền phải bồi thường của các bên, tuyên phần chi phí thẩm định giá, bản vẽ và định giá tài sản và sửa lại phần tính án phí cho các bên đương sự phải chịu theo đúng quy định pháp luật.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Luật sư T tranh luận cho rằng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H22 bà N24 toàn không có thật, các chứng cứ do bị đơn bà N25 cấp và lời khai của bà N26 chứng, qua kết quả giám định chữ ký, chữ viết của ông H23 không phải của ông H24 chứng cứ đều là giả tạo chữ ký, chữ viết của ông H25 T Về giá giao dịch, bị đơn khai tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay cũng như các đơn do bà N6 bày lúc thì khai giá chuyển nhượng là 200 triệu, lúc thì khai giá 120 triệu, nay lại khai giá chuyển nhượng là 150 triệu, thể hiện sự mâu thuẫn. Về phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng lời khai của bà N7 nhân chứng cũng có sự mâu thuẫn. Như vậy các chứng cứ do bà N25 cấp đều là giả, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét các tài liệu, chứng cứ do bà N25 cấp để chứng minh cho yêu cầu phản tố của bị đơn. Tờ cam kết ngày 01/10/2009 phía ông T4 ký trong khi mới ra tù bị phía bà N27 dôi và đưa ra các giấy tờ giả để phía ông T26 thật, nên nội dung trong tờ cam kết này không có giá trị. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông T27 yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo của bị đơn bà N

Bị đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư Q tranh luận cho rằng: Việc giám định chữ ký và chữ viết của ông Hồng T28 không đủ cơ sở để giám định, tuy nhiên phía ông T4 ký giấy ủy quyền cho bà N Căn cứ biên bản hòa giải cơ sở ngày 16/4/2010 cũng đã thể hiện có việc phía ông T29 Hòa đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N28 sơ thể hiện ba bản vẽ phần đất tranh chấp, diện tích đất tranh chấp không thống nhất, chưa thể hiện diện tích đất nhà nước quản lý là bao nhiêu để xác định phần diện tích đất bà N29 chiếm đất nhà nước bao nhiêu để giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số người khai phá phần diện tích đất tranh chấp, phần diện tích đất ông T30 phá bao nhiêu, bà N29 chiếm thêm bao nhiêu. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H26 giữ nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà N30 nhận một phần nội dung kháng cáo của ông H25 T tuyên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn; người liên quan, ý kiến tranh luận của Luật sư, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **T8** bị đơn bà **N7** kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, Hội đồng xét xử căn cứ đơn khởi kiện của phía nguyên đơn ông **T31** cầu đòi bị đơn vợ chồng ông **Lbà N5** lại tài sản căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để xác định các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, nên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc đối với vấn đề này là có cơ sở pháp lý.

[3] Căn cứ lời khai của các nhân chứng tại các bút lục 55, 56, 57, 58, 59 theo yêu cầu của phía bà **N31** nại đều bất lợi cho phía ông **T8** có mâu thuẫn theo như quan điểm của Luật sư, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm cho đối chất giữa các bên để làm rõ tính tiết khách quan của vụ án. Biên bản hòa giải tại **xã G** 16/4/2010 thể hiện việc ông **T3** bày giấy cam kết vợ chồng bà **N32** cho tôi 200 mét hình tam giác, chứ không phải 200 mét vuông (Bút lục 101), vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ có sự việc này không.

[4] Hội đồng xét xử căn cứ vào kết luận giám định ngày 18/7/2017 của phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thể hiện chữ viết họ, tên **Phạm Minh T32** giấy ủy quyền ngày 24/7/2007 so với mẫu không phải do cùng một người ký ra (Bút lục 78), trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa bà **Vũ Thị Nông Hoàng Văn L7** ông **Phạm Minh H27** người quản lý, sử dụng đất dù ông **T** Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là phù hợp pháp luật. Buộc ông **H28** trả lại cho vợ chồng bà **N** 120.000.000 đồng đã nhận, nhưng khi giải quyết hậu quả buộc bồi thường thiệt hại lại buộc ông **T33** bồi thường thiệt hại chung với ông **H27** chưa phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ, do đó, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở pháp lý.

[5] Về lời khai của vợ chồng bà **Nông L13** rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúc thì khai 200.000.000 đồng, lúc thì khai 120.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay khai giá chuyển nhượng khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ này, khi nhận định và quyết định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng mà không thu thập chứng cứ giá quyền sử dụng

đất gắn liền căn nhà ông T34 thời điểm chuyển nhượng là bao nhiêu, trong khi phía bà N25 cấp chứng cứ Đơn xin chuyển nhượng lại nhà đất và thành quả lao động ngày 29/5/2008 và Đơn tường trình ngày 30/5/2008 của ông Phạm Minh H29 hiện số tiền mượn của bà N8 120.000.000 đồng, để làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

[6] Về diện tích đất các bên tranh chấp chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía Luật sư Q1 rằng bà N33 khai phá thêm, trong phần diện tích đất tranh chấp có con mương nước, Tòa án cấp sơ thẩm chưa trao đổi với cơ quan có thẩm quyền về việc nguồn gốc đất tranh chấp ai khai phá, diện tích đất tranh chấp ông T30 phá bao nhiêu, ngoài ông T35 còn có ai khai phá chung, phía bà N33 khai phá riêng thêm hay không, đối với con mương trong phần đất tranh chấp hiện nay không còn là do ai khai phá thêm, nhà nước có xem xét cấp quyền sử dụng đất đối với con mương nằm trong phần đất tranh chấp không, phần diện tích đất tranh chấp có quy hoạch và có xem xét để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không?.

Trong thảo luận và nghị án, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Phía nguyên đơn ông T36 đơn bà N16 phải chịu nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T28 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007291 ngày 01/3/2022 và cho bà N34 đồng theo biên lai thu tiền số 0007300 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- CCTHA dân sự Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

