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

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày 28 - 02 - 2022

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Đòi tài sản và đòi tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Vũ Thế Mạnh

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

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

Trong các ngày 22, 28 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Đòi tài sản và đòi tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 31 tháng 05 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (thành phố A), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 178/2020/QĐ-PT ngày 25/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 56/2021/QĐ-PT ngày 10/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 57/2021/QĐ-PT ngày 26/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2022/QĐ-PT ngày 24/01/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S)**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S:

1. Luật sư **Lưu Văn T** - Văn phòng luật sư Lưu Văn T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

2. Luật sư **Nguyễn Sa L** Văn phòng luật sư G, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Chí C**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 197 ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: là Ông Nguyễn Bá L theo văn bản uỷ quyền số 01299 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 02 năm 2022.

2. Ông **Lại Bá H**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 6/5/2021) (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Thị trấn Đ, phường M, quận C, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ khác: ấp Đ, xã D, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B:

Luật sư **Phạm Hoàng K**, Văn phòng luật sư Hoàng K, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. (có mặt).

2. Ông **Lại Văn O**, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà **Lại Thị Thu L**, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

- Bà **Lại Thị Thuý K**, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Ông **Bùi Quốc H**, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Đường N, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020, được hợp thức hóa lãnh sự).

- Ông **Vũ Quí T**, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Đường C, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

4. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1962 (vợ ông O).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông **Lại Văn O**, sinh năm 1958 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017).

5. Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1980 (vợ ông C).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông **Huỳnh Chí C**, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2017) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà **Đặng Tuyết N**, sinh năm 1979 (vợ ông H).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông **Lại Bá H**, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2017) (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

7. Bà **Diệp Thị Bích H**, sinh năm 1977 (vợ ông S) (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

8. Ông **Danh H**, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

9. Bà **Diệp Thị Bích G**, sinh N 1990 (vợ ông H, có đơn xin vắng mặt).

10. Ông **Trần Hoàng A**, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

11. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1994 (vợ ông A, có đơn xin vắng mặt).

12. Ông **Phan Thanh T**, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

13. Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1982 (vợ ông T, có đơn xin vắng mặt).

14. Ông **Trịnh Văn Đ**, sinh năm 1972 (có mặt).

15. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976 (vợ ông Đ, có đơn xin vắng mặt).

16. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

17. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1972 (vợ ông T, có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã D, huyện A, Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Chí C

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

3.1. Ông Lại Văn O, sinh N 1958.

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh N 1955.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) trình bày:

Diện tích đất 60.945m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang, nguồn gốc năm 1992 mẹ nuôi Trần Thị N, cha dượng Nguyễn Văn B và ông khai phá cất nhà ở, trồng hoa màu, cây ăn trái và làm ruộng. Năm 1993 Nhà nước đo vẽ sơ đồ 14 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 101, diện tích 46.137,5m^2 do bà N đứng tên, còn diện tích 15.000m^2 không đo vẽ nhưng chúng tôi quản lý trồng lúa nước, canh tác ổn định. Đến ngày 17/6/2006 bà N chết, không để lại di chúc.

Sau khi bà N chết, ông thường xuyên đi biển không có ở nhà nên ông B cùng với vợ chồng em gái ông B là bà Nguyễn Thị T làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 32.820m^2 và căn nhà cấp 4, với giá 672.810.000 đồng cho bà Lại Thị Thu L, không có ý kiến và tên ông trong bản hợp đồng. Khoảng 02 tháng sau thì ông Lại Văn O (cha bà L) và ông Lại Bá H (chú bà L) vào thửa đất chặt phá cây trồng, ông đứng ra ngăn cản. Vài ngày sau ông O, ông H và ông B tìm gặp ông đưa bản hợp đồng ngày 16/7/2007 thuyết phục ông ký tên để bà L trả tiền cho ông B. Ông B hứa khi bà L giao đủ tiền bán đất, thì ông B sẽ đưa 60.000.000 đồng để ông xây cất nhà khác ở. Nhưng từ đó đến nay ông B không đưa cho ông đồng nào; ông sử dụng căn nhà và thửa đất đến nay.

Năm 2013 thửa đất trên, có một phần diện tích 19.763,20m^2 nằm trong dự án quy hoạch đường C – A khi lập phương án bồi thường, Hội đồng xét duyệt xã D, thì ông Huỳnh Chí C có đất nằm trong dự án quy hoạch và được UBND huyện A bồi thường cho ông C đợt 1 là 2.185.158.500 đồng và hỗ trợ chuyển đổi nghề đợt 2 là 5.327.019.000 đồng; tổng số tiền 7.512.177.500 đồng. Khi phát hiện ông C được lập phương án và có quyết định bồi thường đợt 1, ông làm đơn ngăn cản và khiếu nại nhờ chính quyền địa phương giải quyết, qua thẩm tra của UBND xã D cho biết: Ngày 16/7/2007 ông B viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L diện tích 32.820m^2 và căn nhà cấp 4. Sau đó bà L chuyển nhượng cho ông H. Cùng ngày 16/7/2007 ông B viết giấy tay chuyển nhượng cho ông H và ông C, diện tích đất 60.945m^2, trong đó có 47 công đất trồng cây lâu năm và 13.000m^2 đất trồng lúa nước và căn nhà 45m^2; ngày 12/11/2007 ông H làm giấy tay chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 60.945m^2 cho ông C.

Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C. Buộc ông C trả lại cho ông và ông B số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông và ông B sử dụng. Đối với những người ở trên đất thì giữa ông với họ đã thỏa thuận sẽ giải quyết sau khi giải quyết xong vụ án này, những người này cũng đã có ý kiến không yêu cầu gì trong vụ án.

Bị đơn ông Huỳnh Chí C trình bày:

Ngày 16/10/2007 ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 14.137m^2 của ông B với giá 232.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông B. Ngoài hợp đồng trên thì ông còn lập 02 hợp đồng.

- Hợp đồng tay ngày 16/7/2007, ông với ông H nhận chuyển nhượng diện tích đất 60.945m^2 của ông B, với giá 1.059.500.000 đồng, ông và ông H đã thanh toán dứt điểm cho ông B và đã nhận đất, trên đất có nhiều cây trồng như Đào, Tràm, Dừa đã lớn.

- Hợp đồng tay ngày 12/11/2007, ông H chuyển nhượng lại cho ông toàn bộ diện tích đất 60.945m^2; nhưng thực tế ông hùn một nữa.

Năm 2013 trong diện tích đất 60.954m^2, có diện tích 19.763,20m^2 đã bị quy hoạch làm đường, ông là người bị UBND huyện A thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường hai đợt, tổng số tiền 7.512.177.500 đồng, ông đã nhận hết. Ông chia lại cho bà L 2.150.000.000 đồng; ông O gần 1.300.000.000 đồng; ông H 85.000.000 đồng và ông B 95.000.000 đồng.

Ông không đồng ý yêu cầu của ông S, vì phần đất trên ông đã mua. Ông yêu cầu Tòa án buộc ông S phải trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất còn lại để ông sử dụng.

Về yêu cầu độc lập của ông B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2007 giữa ông với ông B thì ông không đồng ý vì đã chuyển nhượng cho ông và ông B đã bỏ địa phương không còn canh tác, sử dụng đất cho đến nay. Kể từ đó ông sử dụng đến khi xảy ra tranh chấp với ông S. Diện tích đất còn lại do ông S mượn đất và nhà ở rồi chiếm luôn. Khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề đã công nhận phần đất trên có nguồn gốc của ông B chuyển nhượng cho ông từ năm 2007, lúc đó ông B không có ý kiến hay khiếu nại gì nhưng đến nay ông B tranh chấp là không đúng.

Bị đơn ông Lại Bá H trình bày:

Năm 2007, anh ông là ông O và cháu là bà L có nhận chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 của ông B, chứ không phải ông nhận chuyển nhượng. Hợp đồng ngày 16/7/2007, ông B chuyển nhượng cho ông và ông C, diện tích đất 60.945m^2, số tiền 963.500.000 đồng, thì ông chỉ là người đứng tên giùm cho ông O và bà L, do ông O và bà L không có hộ khẩu ở A nên không làm được giấy. Sau đó, ông O và bà L kêu ông ký tên chuyển nhượng lại cho ông C đứng tên để tiện việc làm giấy tờ, vì giữa ông O, bà L và ông C có mua bán đất chung với nhau. Và ông ký giấy chuyển nhượng lại cho ông C để hợp thức hóa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/9/2009, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2, với giá 100.000.000 đồng của vợ chồng ông O, bà B, đã giao tiền đủ nhưng không làm biên nhận, vì là anh em ruột. Do là người trong gia đình nên tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B và đại diện ủy quyền của ông B trình bày:

Ông B không thừa nhận sống chung với bà N như vợ chồng; không thừa nhận ông S là con nuôi; không thừa nhận diện tích đất trên là của ông B, bà N và ông S cùng khai phá, mà chỉ một mình ông B khai phá, bà N sống với ông B chỉ sau này và cũng không hợp pháp.

Ông B không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L; chỉ thừa nhận, ngày 16/7/2007 ông làm giấy chuyển nhượng cho ông O diện tích đất 32.820,5m^2 và căn nhà cấp 4, với giá 672.810.000 đồng và đã nhận đủ tiền.

Khoảng năm 2007 ông có ký chuyển nhượng cho ông C và ông O diện tích đất 14.137m^2, với giá 232.750.000 đồng, nhưng trả tiền nhiều lần, tổng cộng khoảng 175.000.000 đồng, số tiền còn lại ông C và ông O chưa trả.

Về hợp đồng ngày 16/7/2007, ông chuyển nhượng cho ông C và ông H diện tích đất 60.945m^2 thì ông không biết hợp đồng này, do ông C và ông H lập sau khi mời ông uống rượu say rồi đưa cho ông ký tên.

Ông B có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông O diện tích đất 32.820,5m^2; hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2007 giữa ông B với ông C, diện tích 10.553,77m^2 và diện tích đất chưa thanh toán 3.583,73m^2. Công nhận cho ông B quyền quản lý, sử dụng

diện tích đất 48.919m^2. Công nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 7.949.459.300 đồng cho ông B. Yêu cầu trung tâm phát triển quỹ đất huyện A bồi thường bổ sung cho ông B về dự án đường vòng quanh đảo A diện tích đất chưa được đền bù là 5.309,9m^2.

- Ông Lại Văn O trình bày:

Năm 2007 ông B có viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 cho ông, nhưng thực chất ông và con gái tên L hùn chung, đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông B. Nhưng ông thống nhất lời khai của Yến N đại diện theo ủy quyền của L và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho L về hợp đồng chuyển nhượng đất do L đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông B, ông không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với L; ông và L sẽ tự thỏa thuận riêng, không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Khoảng năm 2007 ông với ông C làm giấy tay hùn nhận chuyển nhượng diện tích đất 14.137m^2, với giá 232.750.000 đồng của ông B, ông và ông C đã thanh toán cho ông B được 175.000.000 đồng; trong đó ông bỏ ra 155.000.000 đồng, ông C bỏ ra 20.000.000 đồng; số tiền còn lại chưa thanh toán cho ông B.

Phần đất trên đã bị quy hoạch làm đường, diện tích 19.763,2m^2 trong đó hơn 5.000m^2 của ông và L; toàn bộ diện tích 14.137m^2 của ông và ông C hùn mua. Trong danh sách chi trả tiền bồi thường tên ông C và ông C đã nhận hết số tiền 7.512.155.500 đồng. Giữa ông và ông C có thỏa thuận chia số tiền bồi thường nhưng không thỏa thuận được.

Ông yêu cầu ông C phải trả số tiền bồi thường diện tích đất 14.137m^2 mà ông và C hùn chuyển nhượng của ông B.

Về yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu độc lập của ông B, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B vì đã hoàn tất, ông B đã giao nhà và đất cho ông vào ở, ông đã sử dụng ổn định cho đến khi ông S vào chiếm đất.

Ông yêu cầu độc lập buộc ông S và ông B trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 30.000m^2 và căn nhà cấp 4 cho ông sử dụng.

- Bà Lại Thị Thu L và đại diện theo ủy quyền của L trình bày:

Ngày 16/7/2007, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 và căn nhà cấp 4 của ông B và ông S, với giá 672.810.000 đồng, đã thanh toán tiền đầy

đủ. Sau khi nhận đất thì cha của bà L là ông O về ở, thu hoạch hạt Điều bán và trồng thêm Điều, Dừa, Mai trên toàn bộ diện tích đất.

Đối với ông C (bà con cô cậu), bà L có nhờ làm hồ sơ đất, nhưng ông C tự kê khai đứng tên, khi Nhà nước giải tỏa làm đường diện tích đất khoảng 5.000m^2, thì ông C nhận toàn bộ số tiền bồi thường. Về số tiền bồi thường thì bà L và ông C tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Bà L có đơn yêu cầu độc lập và giữ nguyên yêu cầu độc lập của ông O. Yêu cầu buộc ông B, ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007; yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế còn lại 29.384,9m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 45m^2 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà L. Yêu cầu buộc ông S trả lại căn nhà diện tích 45m^2 cho bà L; yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở việc bà L sử dụng diện tích đất 29.384,9m^2. Yêu cầu buộc vợ chồng ông bà: Lê Thị L, Trần Hoàng A, Nguyễn Thị Thanh T, Trịnh Văn Đ và Diệp Thị Bích G phải thóa dỡ toàn bộ công trình, căn nhà ra khỏi diện tích đất của bà L.

- Bà Diệp Thị Bích H trình bày: Thống nhất trình bày và yêu cầu của chồng là ông S, không có ý kiến gì thêm.

- Ông Danh H, bà Diệp Thị Bích G trình bày: Anh rễ là ông S cho cất nhà ở nhờ năm 2015, nên không có yêu cầu gì. Nếu Tòa án xử cho ông S thắng kiện thì tự giải quyết với nhau; nếu ông S thua kiện thì sẽ tự tháo dỡ căn nhà mà không yêu cầu bồi thường.

- Bà Lê Thị L trình bày: Được mẹ nuôi là bà Trần Thị N hứa cho đất khi còn sống, nay bà N chết, nên ông S thực hiện di nguyện của bà N cho đất để vợ chồng tự S lấp, tự cất nhà ở N 2018. Nay tranh chấp, nếu ông S thắng kiện thì tự giải quyết; nếu ông S thua kiện thì tự tháo dỡ căn nhà.

- Ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 09/6/2018 có ký hợp đồng thuê đất của ông S, tự cất nhà làm nơi sửa xe. Do đất thuê, khi hết hợp đồng thuê thì trả lại chứ không có yêu cầu gì. Nếu ông S thắng kiện thì tự giải quyết với nhau; nếu ông S thua kiện thì sẽ tự tháo dỡ căn nhà mà không yêu cầu bồi thường.

- Ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Vợ chồng ông S cho cất nhà ở giữ đất từ năm 2016 đến nay. Nếu ông S thắng kiện thì tự giải quyết với nhau; nếu ông S thua kiện thì sẽ tự tháo dỡ căn nhà mà không yêu cầu bồi thường hay hỗ trợ gì.

- Ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 18/3/2018 ký hợp đồng thuê mặt bằng của vợ chồng ông S. Nếu ông S thắng kiện thì tự giải quyết với nhau; nếu ông S thua kiện, căn nhà tạm nên không yêu cầu bồi thường giá trị. Hai bên tự giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê, nếu không tự thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện ông S thành vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (thành phố A), tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lại Thị Thu L và ông Nguyễn Văn B.

Chấp nhận yêu cầu khởi của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Chí C và ông Lại Bá H.

2. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Thanh S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với ông Huỳnh Chí C.

3. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B. Ông B có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập đó theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lại Thị Thu L và ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn O không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà Lại Thị Thu L.

6. Công nhận hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007, diện tích đất 32.820,5m^2 trồng cây lâu năm 1.200 cây Đào; căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang được xác lập giữa bà Lại Thị Thu L và ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh S đồng thuận.

7. Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế còn lại 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 86,44m^2, kết cấu xây gạch, lót gạch, mái tôn và cây lâu N trên diện tích đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang do gia đình ông Nguyễn Thanh S đang quản lý, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lại Thị Thu L.

Đất hình ABCDEFF'E'D'C'B'A' diện tích 20.462,8m^2; cạnh AB = 21,79m; cạnh BC = 7m; CD = 103,92m; cạnh DE = 23,70m; cạnh EF = 12,83m; cạnh FF' = 104,07m; cạnh F'E' = 70,62m; cạnh E'D' = 46,90m; cạnh D'C' = 46,90m; cạnh C'B' = 46,90m và cạnh B'A' = 36,26m.

Và đất hình FGHIG'F' diện tích 5.179,1m^2; các cạnh FG = 6,40m; cạnh GH = 54,21m; cạnh HI = 99,45m; IG'= 14,59m; G'F' = 28,50m; cạnh F'F = 104,07m.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Danh H, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H không yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà, công trình phụ trên đất.

9. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 86,44m^2, kết cấu xây gách, lót gạch, mái tôn và cây lâu N trên diện tích đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho bà Lại Thị Thu L.

10. Buộc vợ chồng ông Danh H, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, công trình phụ nằm trên vị trí, diện tích đất 5.179,1m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang để giao trả quyền sử dụng đất cho bà Lại Thị Thu L. Cụ thể từng căn nhà như sau:

- Nhà của vợ chồng Danh H và Diệp Thị Bích G, diện tích 38m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, mái tôn sóng tròn.

- Nhà của vợ chồng Nguyễn Văn T và Lê Thị L, diện tích nhà chính 72m^2, nhà vệ sinh 6,29m^2; kết cấu móng gạch, tường xây gạch và mái tôn sóng tròn, cột bê tông cốt thép.

- Nhà của vợ chồng Trần Hoàng A và Nguyễn Thị N, diện tích 47,04m^2; kết cấu nền láng xi măng, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn.

- Nhà của vợ chồng Phan Thanh T và Nguyễn Thị Thanh T, diện tích 70,2m^2; kết cấu nền xi măng, cột gỗ tạp, mái và vách tôn sóng tròn.

- 2 căn nhà của vợ chồng Trịnh Văn Đ và Nguyễn Thị H. Nhà thứ nhất diện tích 43,2m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn. Nhà thứ hai, làm kho phế liệu, diện tích 64m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn.

11. Hủy hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lại Bá H ông Huỳnh Chí C.

12. Hủy hợp đồng dân sự về chuyển nhượng đất nông nghiệp diện tích 60.945m^2, ngày 12/11/2007 giữa ông Lại Bá H và ông Huỳnh Chí C.

13. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.137,5m^2 ngày 16/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Chí C là vô hiệu.

14. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 1.102,2m^2 hình VWXL'K' và diện tích đất 2.640,8m^2 hình PQRSTUIH' tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng.

Các căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2018; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 614/2018, ngày 19/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A; Chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2019.

15. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu ông Huỳnh Chí C trả lại tiền bồi thường giá trị đất khi Nhà nước thu hồi đất làm đường.

16. Buộc ông Huỳnh Chí C phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền nhận bồi thường giá trị đất khi Nhà nước thu hồi làm đường, cho ông Nguyễn Thanh S là 1.362.257.300 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông S cho đến khi thi hành án xong số tiền, hàng tháng ông C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

17. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22-02-2017. Cấm ông Nguyễn Thanh S thực hiện hành vi nhất định trong việc thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp tại tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

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

Ngày 10/6/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị tòa phúc thẩm xử chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 9/7/2020 ông Huỳnh Chí C có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án số 12/2020/DS-ST ngày 31/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A.

Ngày 2/7/2020 ông Lại Văn O có đơn kháng cáo yêu cầu sữa một phần bản án số 12/2020/DS-ST, ngày 31/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 1.102,2m^2, hình VWXL̓K̓ và diện tích đất 2.640,8m^2 hình PQRSTUIH̓ tọa lạc tại ấp Đ, xã D huyện A cho ông Lại Văn O quản lý và sử dụng.

Ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án số 12/2020/DS-ST, ngày 31/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A.

Ngày 29/6/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 12/2020/DS-ST ngày 31/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang. Theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn ông Huỳnh Chí C thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lại Văn O rút toàn bộ nội dung kháng cáo, các đương sự còn lại giữ nguyên nội dung kháng cáo. Viện Kiểm sát giử nguyên kháng nghị.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Luật sư **Lưu Văn T** và Luật sư **Nguyễn Sa L** bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thanh S có ý kiến cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bởi các lý do.

Nguồn gốc diên tích đất 60.945m^2 của bà N đứng tên đo vẽ sơ đồ năm 1993, diện tích đất 46.137m^2, còn hơn 15.000m^2 đất chưa đo đạc. Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì quyền sử dụng đất là của bà N.

Bà N và ông V nhận ông S làm con nuôi duy nhất. Bà N chết không để lại di chúc, nên phải áp dụng pháp luật thừa kế để xem xét, giải quyết.

Ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông C là trái quy định pháp luật. Hợp đồng ngày 16/7/2007 giữa bà L và ông B vô hiệu về nội dung và hình thức.

Điều 106, 113 Luật Đất đai năm 2003 quy định đất phải có giấy chứng nhận thì mới đủ điều kiện chuyển nhượng, nếu ông B, ông S có chuyển nhượng thì cũng chưa đủ điều kiện. Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1, Điều 689 Bộ luật

Dân sự năm 2005 quy định, khi xác lập hợp đồng phải có công chứng, chứng thực thì mới được công nhận. Áp dụng khỏan 2,3, Điều 2, Mục 2, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao thì hợp đồng cũng không đủ điều kiện chuyển nhượng. Thời hiệu vi phạm điều cấm không áp dụng thời gian. Theo khoản 1 Điều 21, Điều 101 Luật Đất đai ông S là người thừa kế và đủ điều kiện cấp giấy. Do vậy đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông C trả tiền bồi thường đất. Hai Luật sư đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C, ông Nguyễn Bá L có ý kiến tranh luận:

Tại thời điểm năm 2007 ông B có đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất cho ông Huỳnh Chí C và bà Lại Thị Thu L vì ông B đứng tên trong sổ mục kê quản lý đất đai của xã năm 1993 theo biên bản xác nhận nguồn gốc đất. Do vậy ông B có một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003; tương ứng với Điều 100 Luật Đất đai 2013. Ông B thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013. Tại Kết luận giám định số: 1925/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Văn B và chữ ký mang tên Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) trên "Bản hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm" đề ngày 16/7/2007 và "Bản hợp đồng dân sự (về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm)" đề ngày 16/7/2007 là do Nguyễn Văn B và Nguyễn Thanh S ký ra. Về giấy cho mượn nhà ở ngày 31/8/2007, nội dung bà L có căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m nền xi măng, xây gạch, lợp thiết, diện tích 32,825m^2 cho cháu mượn ở, để giữ nhà và giữ vườn nếu có thất thoát cháu S hoàn toàn chịu trước pháp luật. Hẹn 03 tháng sẽ trả lại căn nhà; có ông C và ông B làm chứng. Như vậy, về mặt ý chí ông S đã thừa nhận việc chuyển nhượng nhà, đất từ thời điểm năm 2007 và thừa nhận tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L, nên ông S mới tự nguyện làm giấy mượn nhà ở nhờ. Còn đối với ông B cũng từ năm 2007 đã chuyển về địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang sinh sống cho đến nay. Suốt một thời gian dài ông S, ông B không tranh chấp, áp dụng Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thời hạn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiêu đã hết. Hiện nay sổ mục kê quản lý đất đai cũa xã phần đất 60.945m^2 do ông C kê khai đăng ký

đứng tên do vậy UBND thành phố A, mới ra quyết định số 4266/QĐ-UBND ngày 13/9/2013, thu hồi diện tích đất 19.763,2m^2 thực hiện dự án làm đường vòng quanh đảo A; quyết định số 4501/QĐ-UBND ngày 17/9/2013 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số tiền 2.185.158.500 đồng; quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số tiền 5.327.019.000 đồng; tổng cộng là 7.512.177.500 đồng cho ông C. Việc kháng nghị Viện kiểm sát nhận định diện tích đất 60.945m^2 là di sản thừa kế của bà N là chưa vững chắc. Đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B luật sư Phạm Hoàng K ý kiến:

Đồng tình với phần kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Kiên Giang đề nghị huỷ án. Về phần xác định nguồn gốc đất của bà N chưa chuẩn xác, phần này cấp sơ thẩm chưa làm rõ, cần đưa UBND thành phố A, Ban bồi thường vào tham gia, chủ thể giao kết hợp đồng giữa ông B và bà L hiện nay không có quy định cho người Việt Nam ở nước ngoài đứng tên giao kết hợp đồng, tại quyết định sơ thẩm mục 11,12,13 tuyên huỷ hợp đồng không xử lý hậu quả dẫn đến không thực hiện được. Đề nghị huỷ án.

Đại diện của bà L: ông Bùi Quốc H, ông Vũ Qúy T, bà Lại Thị Thuý K trình bày ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2007 giữa bà L và ông B đã hoàn tất, ông B đã nhận tiền và giao nhà, đất, bà L giao cho ông O quản lý. Tại thời điểm giao kết hợp đồng và hiện nay bà L vẫn còn quốc tịch Việt Nam. Ngày 31 tháng 8 năm 2007 ông S viết giấy cam kết mượn nhà có ông B và ông C ký làm chứng, chữ ký ông S trong tờ mượn nhà đã được giám định, bà L nhờ ông C kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông C đã được đứng tên trên sổ mục kê quản lý đất đai của UBND xã D. Ông C đã được UBND thành phố A công nhận QSDĐ nên ra quyết định thu hồi đất và thực hiện việc chi trả bồi thường cho ông C. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông B, đồng ý để ông C kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

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

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Kiên Giang, hủy bản án sơ số 12/2020/DS-ST ngày 31/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định như sau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát; lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, ông B, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B có yêu cầu độc lập: ***Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông C trả lại số tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà ông C đã nhận***. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O và bà L có yêu cầu độc lập: ***buộc ông S và ông B trả lại diện tích đất và căn nhà cấp 4 trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất***. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản và đòi tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất" là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Lại Thị Thu L vắng mặt nhưng có văn bản uỷ quyền cho ông H, bà K, ông T làm đại diện, bà B vắng mặt có văn bản uỷ quyền cho ông Lại Văn O làm đại diện, bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt có văn bản uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn C làm đại diện, ông B vắng mặt có văn bản uỷ quyền cho ông H làm đại diện và nhờ luật sư K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên Toà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông bà: Danh H, Diệp Thị Bích G, Trần Hoàng A, Nguyễn Thị N, Phan Thanh T, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 1 Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S yêu cầu: "1" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 32.820m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L; "2" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C; "3" buộc ông C trả lại cho ông S và ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận; "4" Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S và ông B sử dụng.

[2.2] Bị đơn ông Huỳnh Chí C có yêu cầu: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông B, công nhận quyền sử dụng đất 60.945m^2 cho ông C đã được đăng ký kê khai tại UBND xã theo sự thoả thuận của bà L, ông O, ông B.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông O diện tích đất 32.820,5m^2; hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2007 giữa ông B với ông C, diện tích 10.553,77m^2 và diện tích đất chưa thanh toán 3.583,73m^2. Công nhận cho ông B quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 48.919m^2. Công nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 7.949.459.300 đồng cho ông B. Yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất huyện A bồi thường bổ sung cho ông B về dự án đường vòng quanh đảo A diện tích đất chưa được đền bù là 5.309,9m^2.

[2.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn O, bà Lại Thị Thu L có yêu cầu độc lập: Yêu cầu buộc ông B, ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007; yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế còn lại 29.384,9m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 45m^2 (Đo đạc thực tế 84,22m^2) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà L. Yêu cầu buộc ông S trả lại căn nhà diện tích 84,22m^2 cho bà L; yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở việc bà L sử dụng diện tích đất 29.384,9m^2. Yêu cầu buộc vợ chồng ông bà: Lê Thị L, Trần Hoàng A, Nguyễn Thị Thanh T, Trịnh Văn Đ và Diệp Thị Bích G phải thóa dỡ toàn bộ công trình, căn nhà ra khỏi diện tích đất của bà L.

[3] Xét yêu cầu của các bên đương sự:

[3.1] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B: Do người đại diện của ông B đã được Toà án sơ thẩm triệu tập hợp lệ hai lần điều vắng mặt nên đã bị Toà

sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập do vậy Toà phúc thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông B.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S:

[3.2.1] Xét yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 32.820m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L:

Về xác định chữ ký trong hợp đồng:

Hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007 ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Lại Văn O, diện tích đất 32.820,5m^2 giá 672.810.000 đồng, trồng 1.200 cây Đào và căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m nền xi măng, xây gạch, lợp thiết, Nguyễn Thanh S đồng thuận, ký tên (bút lục 377). Và hợp đồng dân sự ngày 16/7/2007 Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T, Trần Văn P, Trần Văn Đ, Trần Thị Kim Q chuyển nhượng cho Lại Thị Thu L, diện tích đất 32.820,5m^2 giá 672.810.000 đồng, có căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m nền xi măng, xây gạch, lợp thiết, Nguyễn Thanh S đồng thuận, ký tên (bút lục 524).

Ông B thừa nhận đã nhận đủ số tiền 672.810.000 đồng. Trong quá trình tố tụng ông B thừa nhận ký tên chuyển nhượng đất cho ông O; không thừa nhận ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L. Còn ông S thừa nhận ký tên đồng thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L; không thừa nhận ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất với ông O.

Tại Kết luận giám định số: 1925/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Văn B và chữ ký mang tên Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) trên "Bản hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm" đề ngày 16/7/2007 và "Bản hợp đồng dân sự (về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm)" đề ngày 16/7/2007 ***là do ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S ký ra*** (bút lục 517).

Tại bản tự khai của ông B ngày 14/01/2015 (BL 38) và các tờ xác nhận của ông B ngày 4/11/2014 (BL 385); biên bản cho mượn nhà ở ngày 30/8/2007 (BL 71) ông B ký tư cách người làm chứng. Tất cả các văn bản trên ông B thừa nhận đã ký chuyển nhượng đất với bà L và đã nhận tiền đủ nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của ông B và ông S.

Tại phiên tòa, ông O thống nhất bà L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đầy đủ tiền cho ông B; ông không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với L. Về quyền lợi của ông sẽ tự thỏa thuận riêng với bà L, không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Từ cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 giá 672.810.000 đồng, ngày 16/7/2007 do ông B ký tên và nhận đủ tiền của bà L, được sự đồng thuận của ông S. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C. Các hợp đồng này khi ký kết chưa tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định và tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm các điều kiện để được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó các bên có sự thoả thuận giao cho ông C đứng tên kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2008 ông C đã thực hiện việc đăng ký biến động vào sổ mục kê của xã quản lý. Hiện nay tại sổ mục kê quản lý đất đai của xã ông C đứng tên toàn bộ diện tích đất 60.945m^2 (Các loại giấy được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003), đến ngày 13/01/2015 ông S, ông B mới có đơn khởi kiện yêu cầu Toà giải quyết tranh chấp (Là sau ngày 01/7/2004), thì không coi là hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm các điều kiện trên, là phù hợp với quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết sồ 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

Về xác định chủ thể quyền sở hữu đối với tài sản quyền sử dụng đất 60.945m^2 đang tranh chấp là tài sản chung của ông B bà N được thể hiện tại các chứng cứ: Tờ vay vốn Ngân hàng năm 2000 (BL 162, 163) được UBND xã D xác nhận tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 để vay vốn là của vợ chồng bà N, ông B; Biên bản xét duyệt nguồn gốc đất để chi trả tiền đền bồi cho ông Huỳnh Chí C số 196/BB-HĐ ngày 27/12/2013 (BL 128) cũng xác định nguồn gốc đất này của ông B khai phá sử dụng trước năm 1993

Về xác định cơ sở pháp lý công nhận hợp đồng:

Hợp đồng dân sự ngày 16/7/2007 Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T, Trần Văn P, Trần Văn Đ, Trần Thị Kim Q chuyển nhượng cho Lại Thị Thu L, diện tích đất 32.820,5m^2 giá 672.810.000 đồng, có căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m nền xi

măng, xây gạch, lợp thiết, Nguyễn Thanh S đồng thuận, ký tên. Được xác lập trước ngày 01/01/2008, tại thời điểm xác lập hợp đồng ông B đã kê khai đăng ký trong sổ mục kê của UBND xã D quản lý đây là một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Theo khoản 01 Điều 66 nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định thì trường hợp này ông B được thực hiện quan hệ chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền xong cho ông B thì giữa bà L, ông O, ông C thoả thuận giao cho ông C làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên năm 2008 ông Huỳnh Chí C đã thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trong sổ mục kê quản lý đất đai của UBND xã D từ tên ông B S tên ông Huỳnh Chí C. Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:“ Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai“. Điều luật đã xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất khi người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm các bên đăng ký biến động về đất vào sổ Địa chính của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển quyền không kể các bên đã chuyển giao cho nhau phần diện tích đó chưa. Mặc khác vào năm 2013 UBND huyện A (thành Phố A) khi thực hiện dự án đã có quyết định thu hồi đất đối với ông Huỳnh Chí C trên cơ sở hồ sơ xét duyệt nguồn gốc đất của Hội đồng tư vấn xã. Do vậy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L, ông B, ông S có hiệu lực.

Về thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông B đã thực hiện xong và bà L đã nhận nhà, đất từ năm 2007, vấn đề này được chứng minh bằng văn bản mượn nhà của ông S có ông B ký làm chứng. Do đó, về lời khai của ông S cho rằng không đồng ý chuyển nhượng đất và không giao nhà, đất cho bà L mà do ông quản lý sử dụng từ trước đến nay là không có cơ sở. Với thời gian rất dài ông S, ông B không có ý kiến phản đối hay khiếu nại tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà; mãi đến năm 2015 mới làm đơn tranh chấp. Theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Điều 136 quy định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Do đó, việc ông S khởi kiện và Luật sư Tám, luật sư L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho

ông S yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy Toà sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông B; công nhận quyền sử dụng đất, sau khi làm đường còn lại theo đo đạc thực tế cho bà L sử dụng là phù hợp với khoản 3 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Là có căn cứ.

[3.2.2] Về yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C:

Xét thấy, tại biên bản đối chất ngày 14/7/2017 (bút lục 364, 365) và các lời khai tại Cơ quan điều tra, Công an tỉnh Kiên Giang (bút lục 298-301) ông C khai, nguyên nhân có hợp đồng này là do thỏa thuận của ông H, ông C và bà L để ông C đứng tên, nên gom chung từ các hợp đồng ông B chuyển nhượng cho ông O, bà L diện tích 32.820,5m^2; ông B chuyển nhượng cho ông C diện tích 14.137,5m^2 (hùn với ông O) và ông B chuyển nhượng cho ông C diện tích 13.700m^2, thống nhất giao cho ông H đứng tên để tiện việc chuyển S tên cho ông C. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông H thừa nhận, ông chỉ ký tên chuyển nhượng cho ông C để hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông O và bà L. Tại phiên Toà phúc thẩm hôm nay các bên liên quan cũng xác nhận nội dung này. Từ những nội dung trên có đủ cơ sở kết luận: Ông B ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C và ông H, nhưng thực chất ông B không có nhận tiền, mà mục đích là tập hợp các diện tích đất trong các hợp đồng lại để ông H đứng tên giùm cho ông O, bà L. Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông C, để ông C hợp thức hóa quyền sử dụng đất. N 2008 ông C đã thực hiện việc kê khai đăng ký biến động về đất vào sổ Địa chính của UBND xã được UBND xã D chấp nhận cho ông C đứng tên trong sổ đăng ký. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C đã phát sinh hiệu lực. Do vậy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Trong vụ kiện này có 5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 3 hợp đồng trùng ngày tháng năm ngày 16/7/2007 và hai hợp đồng giữa ông B và ông C. Ông S không có yêu cầu đối với các hợp đồng này, ông B có yêu cầu đối

với hợp đồng của ông C, ông O, nhưng cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu của ông B, còn lại các đương sự khác không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2.3] Đối với yêu cầu buộc ông C trả lại cho ông S và ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận:

Tại sổ mục kê đăng ký quản lý đất đai của UBND xã D xác định diện tích đất 60.945m^2 các bên tranh chấp do ông Huỳnh Chí C đứng tên trong sơ đồ 14 tại các thửa 148; thửa 155. Ngày 13/9/2013 UBND huyện ban hành Quyết định số 4266/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông Huỳnh Chí C và ban hành các Quyết định số 4501/QĐ-UBND ngày 17/9/2013; Quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 về bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án đường vòng quanh đảo đoạn A- C tại thị trấn A, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho ông Huỳnh Chí C.

Việc UBND huyện ban hành các Quyết định nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Đến thời điểm hiện nay các Quyết định trên chưa có một Quyết định nào thay thế hoặc hủy bỏ. Nên việc ông S yêu cầu ông C trả lại tiền bồi thường là không có căn cứ.

[3.2.4] Về yêu cầu giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S và ông B sử dụng:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà L và anh S được công nhận và phát sinh hiệu lực nên toàn bộ phần đất còn lại sau quy hoạch thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L do ông C đứng tên kê khai đăng ký nên yêu cầu này của ông S không được Toà sơ thẩm chấp nhận và buộc ông S di dời tài sản trả đất cho bà L, ông C là có cơ sở.

[3.4] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Chí C:

Tại phiên Toà phúc thẩm ông C thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 giữa ông B, ông C, ông H được sự thống nhất của ông O, bà L, ông B.

Tại phiên Toà các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 60.945m^2 giữa ông B, ông C, ông H là do các bên tự nguyện thoả thuận. tại thời điểm giao kết hợp đồng ông B đứng tên trong sổ mục kê quản lý đất đai của xã D. Đến năm 2008 ông C thực hiện việc kê khai đăng ký biến động về đất vào sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã, năm 2013 được UBND huyện A (thành phố A) xét duyệt phương án bồi thường cho ông Huỳnh Chí C. Đây là cơ sở

pháp lý xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, ông B, ông H đã hoàn thành, yêu cầu của ông C có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lại Văn O:

Tại phiên Toà phúc thẩm ông O tự nguyện rút kháng cáo, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, ông C và ông S. Đối với tiền bồi thường ông C nhận thì ông và ông C tự giải quyết xét việc rút đơn kháng cáo của ông O là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ nội dung kháng cáo của ông O.

[3.6] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lại Thị Thu L:

Tại phiên Toà phúc thẩm người đại diện của bà L có yêu cầu buộc ông B, ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007; yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế còn lại 29.384,9m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 45m^2 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà L. Yêu cầu buộc ông S trả lại căn nhà diện tích 45m^2 cho bà L; yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở việc bà L sử dụng diện tích đất 29.384,9m^2. Yêu cầu buộc vợ chồng ông bà: Lê Thị L, Trần Hoàng A, Nguyễn Thị Thanh T, Trịnh Văn Đ và Diệp Thị Bích G phải tháo dỡ toàn bộ công trình, căn nhà ra khỏi diện tích đất của bà L.

Như đã phân tích ở trên hợp đồng dân sự ngày 16/7/2007 Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T, Trần Văn P, Trần Văn Đ, Trần Thị Kim Q chuyển nhượng cho Lại Thị Thu L, diện tích đất 32.820,5m^2 giá 672.810.000 đồng, có căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m nền xi măng, xây gạch, lợp thiết, Nguyễn Thanh S đồng thuận, ký tên phát sinh hiệu lực nên toàn bộ phần đất còn lại sau quy hoạch thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L do ông C đứng tên kê khai đăng ký nên yêu cầu này của người đại diện là có căn cứ được Toà án sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.7] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát:

[3.7.1] Đối với kháng nghị không đưa UBND thành phố A và Trung tâm phát triển Quỹ đất tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy trong đơn khởi kiện nội dung các bên tranh chấp là: "1" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 32.820m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L; "2" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C; "3" buộc ông C trả lại cho ông S và ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận; "4" Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S và ông B sử dụng. Không có yêu

cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015 và giải đáp số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019, trường hợp này không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân (UBND) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án chỉ cần có công văn trao đổi với Cơ quan chuyên môn và UBND về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tại bút lục số (116), (293), Toà án có công văn trao đổi với UBND về phần đất tranh chấp này và tại công văn số 129/UBND-NCPC ngày 20/4/2015 (BL 120), UBND đã trả lời cho Toà án việc thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường cho ông Huỳnh Chí C là đúng đối tượng và đúng pháp luật, do vậy Toà sơ thẩm không đưa UBND và Trung tâm phát triển quỹ đất tham gia tố tụng là không vi phạm.

[3.7.2] Đối với việc xác định quyền sở hữu và hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên nguồn gốc đất các bên tranh chấp được địa phương xác nhận là của ông B khai phá sử dụng trước năm 1993. Năm 2007 ông B ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông C, ông O, bà L, ông H. Đến năm 2008 ông C đã kê khai đăng ký đứng tên vào sổ mục kê địa chính tại xã D vấn đề này đã được Hội đông xét duyệt đất đai tại xã D xác nhận trong biên bản bồi thường số 196/BB-HĐ ngày 27/12/2013. Theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Theo khoản 01 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định thì trường hợp này ông B được thực hiện quan hệ chuyển quyền sử dụng đất. Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai". Điều luật đã xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất khi người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, kể từ thời điểm các bên đăng ký biến động về đất vào sổ Địa chính của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển quyền không kể các bên đã chuyển giao cho nhau phần diện tích đó chưa. Nên Viện kiểm sát viện dẫn các Điều luật tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

[3.7.3] Đối với tiền bồi thường đất và tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo việc làm cho người sử dụng đất:

Vấn đề này đã được phân tích ở phần trên UBND huyện A (thành phố A) khẳng định quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Chí C là đúng pháp luật và đúng đối tượng và đến thời điểm hiện nay các Quyết định trên vẫn còn hiệu lực, không có bất cứ một quyết định nào thay thế, huỷ bỏ, nên ông C được nhận tiền bồi thường theo Quyết định là hoàn phù hợp.

[3.7.4] Về phần tuyên diện tích không đúng theo diện tích đo đạc thực tế:

Diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế là 84,22m^2 nhưng Toà sơ thẩm tuyên 86,44m^2 là không đúng thực tế có sai sót việc kháng nghị là phù hợp cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Đối với phần kháng nghị tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện lúc đầu chỉ khởi kiện 45m^2 nhưng sau khi đo đạt thực tế bà L có khởi kiện bổ sung yêu cầu ông S trả lại diện tích nhà theo biên bản đo đạc thực tế. Do vậy Toà sơ thẩm tuyên không vượt quá yêu cầu.

[3.7.5] Về phần tuyên quyền lưu cư, chi phí tố tụng, án phí:

Phần kháng nghị của Viện kiểm sát nêu là có căn cứ cấp sơ thẩm có sai sót cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên những thiếu sót này tại cấp phúc thẩm có thể khắc phục nên Hội đồng xét xử thống nhất sửa án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo thuận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000 đồng và án phí giá ngạch là 114.149.900 đồng. Khấu trừ tạm ứng án phí ông S nộp 10.000.000 đồng, ông S còn phải nộp thêm là 104.149.900 đồng.

- Ông Huỳnh Chí C không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L không phải chịu án phí.

Hoàn trả lại cho ông O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (thành phố A).

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông C, ông O, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu của Chi cục thi hành án huyện A (thành phố A).

Ông Nguyễn Thanh S, phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào tiền án phí tạm nộp theo lai thu của Chi cục thi hành án dân sư huyện A (thành phố A).

Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi

14. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bản vẽ, định giá tài sản và giám định.

- Ông S phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, bản vẽ tổng cộng là 10.983.000 đồng. Ông S đã nộp xong.

- Ông S phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản tổng cộng là 254.413.000 đồng, trong đó ông S đã nộp 45.850.000 đồng; ông O nộp 190.000.000 đồng. Ông S phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông O số tiền 190.000.000 đồng.

- Tổng chi phí giám định 12.060.000 đồng, ông S và ông B mỗi người phải chịu 6.030.000 đồng. Do ông C và ông O nộp. Ông S và ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C số tiền 9.660.000 đồng và ông O số tiền 2.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 121, 122, 134, 136, khoản 3 Điều 688, Điều 692; từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Khoản 01 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Điểm a khoản 01 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi bổ sung bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

Áp dụng điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục2, phần II Nghị quyết sồ 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận sự tự nguyện rút kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn O.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Chí C.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị Thu L.

Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 31/5/2020 của Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu: "1" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 32.820m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L; "2" Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C; "3" buộc ông C trả lại cho ông S và ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận; "4" Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S và ông B sử dụng.

2. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Thanh S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với ông Huỳnh Chí C.

3. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B. Ông B có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập đó theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lại Thị Thu L và ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn O không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà Lại Thị Thu L. Đình chỉ nội dung kháng cáo của ông Lại Văn O.

6. Công nhận hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007, diện tích đất 32.820,5m^2 trồng cây lâu năm 1.200 cây Đào; căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang được xác lập giữa bà Lại Thị Thu L và ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh S đồng thuận.

7. Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế còn lại 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 84,22m^2, kết cấu xây gạch, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang do gia đình ông Nguyễn Thanh S đang quản lý, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Chí C. Nằm trong diện tích đất sổ mục kê quản lý đất đai của UBND xã D, do ông Huỳnh Chí C đứng tên.

Thửa đất hình ABCDEFF'E'D'C'B'A' diện tích 20.462,8m^2; cạnh AB = 21,79m; cạnh BC = 7m; CD = 103,92m; cạnh DE = 23,70m; cạnh EF = 12,83m; cạnh FF' = 104,07m; cạnh F'E' = 70,62m; cạnh E'D' = 46,90m; cạnh D'C' = 46,90m; cạnh C'B' = 46,90m và cạnh B'A' = 36,26m.

Thửa đất hình FGHIG'F' diện tích 5.179,1m^2; các cạnh FG = 6,40m; cạnh GH = 54,21m; cạnh HI = 99,45m; IG'= 14,59m; G'F' = 28,50m; cạnh F'F = 104,07m. ***Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 614/2018, ngày 19/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A; Chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2019.***

8. Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60.945m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lại Bá H ông Huỳnh Chí C phát sinh hiệu lực,

9. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Danh H, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H không yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà, công trình phụ trên đất.

10. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 84,22m^2, kết cấu xây gách, lót gạch, mái tôn và cây lâu N trên diện tích đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho ông Huỳnh Chí C.

11. Buộc vợ chồng ông Danh H, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà, công trình phụ nằm trên vị trí, diện tích đất 5.179,1m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Chí C. Cụ thể từng căn nhà như sau:

- Nhà của vợ chồng Danh H và Diệp Thị Bích G, diện tích 38m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, mái tôn sóng tròn.

- Nhà của vợ chồng Nguyễn Văn T và Lê Thị L, diện tích nhà chính 72m^2, nhà vệ sinh 6,29m^2; kết cấu móng gạch, tường xây gạch và mái tôn sóng tròn, cột bê tông cốt thép.

- Nhà của vợ chồng Trần Hoàng A và Nguyễn Thị N, diện tích 47,04m^2; kết cấu nền láng xi măng, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn.

- Nhà của vợ chồng Phan Thanh T và Nguyễn Thị Thanh T, diện tích 70,2m^2; kết cấu nền xi măng, cột gỗ tạp, mái và vách tôn sóng tròn.

- Hai căn nhà của vợ chồng Trịnh Văn Đ và Nguyễn Thị H. Nhà thứ nhất diện tích 43,2m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn. Nhà thứ hai, làm kho phế liệu, diện tích 64m^2 kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách và mái tôn sóng tròn.

Các đương sự được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày tuyên án (28/2/2022).

Các căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2018; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 614/2018, ngày 19/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A; Chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2019.

12. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22-02-2017. Cấm ông Nguyễn Thanh S thực hiện hành vi nhất định trong việc thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp tại tọa lạc tại ấp Đ, xã D, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

13. Về án phí:

13.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí giá ngạch là 114.149.900 đồng (Một trăm mười bốn triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm đồng). Khấu trừ tạm ứng án phí ông S nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 05921 ngày 07/01/2015 và 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0003557 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Ông S còn phải nộp thêm là 104.149.900 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm đồng).

- Ông Huỳnh Chí C không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L không phải chịu án phí.

Hoàn trả lại cho ông O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003189 ngày 05/6/2018. Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo

biên lai thu số 0008241 ngày 08/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (thành phố A).

- Căn cứ khoản 2 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn B nộp 58.875.000 đồng (Năm mươi tám triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003958 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (thành phố A), được sung vào công quỹ nhà nước.

13.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Huỳnh Chí C, ông Lại Văn O, mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002935 ngày 5/8/2020, số 0002886 ngày 21/7/2020, của Chi cục thi hành án huyện A (thành phố A).

Ông Nguyễn Thanh S, phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền án phí tạm nộp theo lai thu số 0002884 ngày 20/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sư huyện A.

Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi

14. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bản vẽ, định giá tài sản và giám định.

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, bản vẽ tổng cộng là 10.983.000 đồng (Mười triệu chín trăm tám mươi ba nghìn đồng). Ông S đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản tổng cộng là 254.413.000 đồng, trong đó ông S đã nộp 45.850.000 đồng; ông O nộp 190.000.000 đồng. Ông S phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông O số tiền 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

- Tổng chi phí giám định 12.060.000 đồng, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Văn B mỗi người phải chịu 6.030.000 đồng. Do ông Huỳnh Chí C và ông Lại Văn O nộp. Ông S và ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C số tiền 9.660.000 đồng (Chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) và ông O số tiền 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

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

Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. A;
- THADS TP. A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Quang Tấn