

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2024/DS-PT

Ngày: 15 - 5 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 903/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Thân D, sinh năm 1973; Thường trú: Số G N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thân D: Ông Bùi Minh H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tòa nhà C Khu đô thị T, phường K, quận H, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thân D gồm:

1. Luật sư Trần Đại N - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L2 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2. Luật sư Trần Đại T - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L3 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1942; Địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L: Ông Vũ Quý T1, sinh năm 1977 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2023); (có mặt)

Trú tại: C C, Khu phố B, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

2. Anh Nguyễn Trung H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số B T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H1: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1942. Địa chỉ: Số B T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

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

1. Ông Hà Văn T2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Nơi ở hiện nay: Tổ A, Khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ: tổ A, Khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ: Ông Võ Tấn T3, sinh năm 1983 (Theo các giấy ủy quyền ngày 22/7/2016 và ngày 17/5/2016). Địa chỉ: Khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

3. Bà Danh Thị H2, sinh năm 1947. Địa chỉ mới liên hệ: 35E1/3A khu dân cư, khu phố E, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H2 gồm:

- Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 1957 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023). Địa chỉ liên lạc: 482 đường B, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1975 (Theo giấy ủy quyền ngày 19/11/2020). Địa chỉ: 4 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Cao C, sinh năm 1985 (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/12/2023). Địa chỉ: 2 Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H2:

- Luật sư Phạm Văn T4 – Công ty L4. (vắng mặt)

Địa chỉ: 7 P, phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1977; (vắng mặt)

5. Bà Trần Kim M, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T5, bà M: Ông Nguyễn Ngọc T6, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số I N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ liên hệ: 635/11 Bà H, phường F, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

6. Ông Võ Tấn T3, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

7. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Minh T7 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K. Địa chỉ: Số F đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lâm Minh T7: Ông Quách Văn T8. Chức vụ: Phó giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (Theo văn bản ủy quyền số 548/ GUQ –UBND ngày 31/3/2023). (xin xét xử vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân tỉnh K. Địa chỉ: Số F đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Minh T7. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lâm Minh T7: Ông Quách Văn T8. Chức vụ: Phó giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (Theo văn bản ủy quyền số 425/GUQ- UBND ngày 23/3/2023). (xin xét xử vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ: Số D đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H3. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

10. Công ty TNHH Đ1 (trước đây là Công ty cổ phần Đ1). Địa chỉ: Tổ A, khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông JEAN PIERRE GERBET, chức danh: Giám đốc Công ty TNHH Đ1.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông JEAN PIERRE GERBET: Ông Bùi Minh H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tòa nhà C Khu đô thị T, phường K, quận H, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đ1 gồm:

- Luật sư Trần Đại N - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L2 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Luật sư Trần Đại T - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L3 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

11. Ông Hồ Thành H4, sinh năm 1981; (vắng mặt)

12. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1981 (vợ ông H4). (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thành H4 và bà Nguyễn Thị H5: Ông Bùi Minh H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tòa nhà C Khu đô thị T, phường K, quận H, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Thanh H6 và và Nguyễn Thị H5 gồm:

- Luật sư Trần Đại N - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L2 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Luật sư Trần Đại T - Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L3 - tầng 2 Tòa nhà P, số F phố N, quận B, thành phố Hà Nội. (có mặt)

13. Ông Ngô Thanh C1, sinh năm 1961. (vắng mặt)

14. Bà Thị H7, sinh năm 1964 (vợ ông C1). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, phường A, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C1, bà H7: Bà Huỳnh Thị Bích T9, sinh năm 1997 (Theo giấy ủy quyền ngày 08/12/2020). Thường trú: Tổ 11, khóm H, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số B, tầng A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

15. Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

16. Bà Bùi Thu T10, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

17. Bà Đỗ Thị C2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang. Địa chỉ liên hệ: Số B, tầng A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

18. Ông Phan Anh T11, sinh năm 1983. Địa chỉ: Phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ liên hệ: Số B, tầng A, đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

19. Bà Nguyễn Thị Trúc M1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ liên hệ: Số B, tầng A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (xin xét xử vắng mặt)

20. Công ty TNHH P1. Địa chỉ: Tổ G, khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn T3 - Giám đốc; (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Tấn T3: Luật sư Nguyễn Anh T12 - Công ty L5, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (vắng mặt)

- Người kháng cáo gồm:

+ Nguyên đơn ông Đỗ Thân D;

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Văn T2 và bà Nguyễn Thị Đ; ông Võ Tấn T3; bà Danh Thị H2; Công ty TNHH Đ1; ông Hồ Thành H4 và bà Nguyễn Thị H5; ông Nguyễn Thanh T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ Thân D trình bày:

Ngày 07/5/2002 ông Đỗ Thân D thỏa thuận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L diện tích đất 6.000m² tại ấp D, xã A (nay là khu phố D, thị trấn A), huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang với giá là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Ông D phải trả trước cho ông L 60% giá trị hợp đồng, ông L giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D để ông D làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Số tiền 40% giá trị hợp đồng còn lại (tương đương 440.000.000 đồng) ông D sẽ trả đủ cho ông L khi thủ tục sang tên hoàn tất.

Trên thực tế ông D đã trả cho ông L 706.920.000 đồng (Bảy trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng). Ông L đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Tuy nhiên, trong đó có số tiền 4.000.000 đồng mà ông D giao cho bà Đ không thể hiện nội dung rõ ràng nên ông D thống nhất trừ đi số tiền này. Ngoài ra, số tiền 2.920.000 đồng là số tiền ông D thực hiện nghĩa vụ đóng thuê thay cho ông L nên ông D cũng thống nhất trừ số tiền này ra khỏi số tiền thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông D là ông Đào Quốc V thống nhất với người đại diện của ông L số tiền mà ông D đã trả cho ông L để thực hiện hợp đồng cho đến thời điểm hiện tại là 700.000.000 đồng.

Trong khi ông D đang làm thủ tục chuyển nhượng, thì Ủy ban nhân dân tỉnh K có văn bản tạm ngưng việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nằm ở vị trí từ mặt nước biển lên 600 mét nên ông D không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Đến tháng 8/2004, ông L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đến nay không đưa lại cho ông D.

Ngoài Hợp đồng ký kết ngày 07/5/2002 không có chứng thực, thì ngày 24/5/2002 ông D và ông L tiếp tục ký lại Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu với nội dung như hợp đồng ngày 07/5/2002 và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận vào ngày 27/12/2002.

Tại Điều 4 Hợp đồng ngày 07/5/2002 ông L và ông D cam kết *“Nếu ông D không thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng thì chịu mất toàn bộ số tiền đã đưa trước cho ông L, trường hợp ông L thực hiện sai hoặc không thực hiện được các điều khoản cam kết trong hợp đồng thì ông L phải bồi thường thiệt hại cho ông D hai lần giá trị hợp đồng”*.

Đối với Hợp đồng ngày 25/4/2002 thì chỉ có ông L cam kết bồi thường cho ông D 02 lần tổng giá trị hợp đồng nếu ông L thực hiện sai hoặc không đầy đủ hợp đồng.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002. Đồng thời, yêu cầu ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D thực hiện thủ tục sang tên

trước bạ, ông D sẽ trả số tiền còn lại cho ông L. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của các ông bà: Hà Văn T2, Danh Thị H2, Nguyễn Thanh T5 và Trần Kim M.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Nguyễn Văn L có vợ là bà Võ Thị N2, bà N2 chết năm 2007. Ông L và bà N2 có hai người con ruột và một người con nuôi; hai người con ruột là Nguyễn Tấn L1 và Nguyễn Thị Kim C3 đều đã chết trước bà N2, không có vợ, chồng. Hiện tại người thừa kế của bà N2 chỉ có ông L và người con nuôi là Nguyễn Trung H1.

Ông L thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thân D đúng như ông D trình bày.

Nhưng số tiền ông nhận của ông D chỉ có 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời điểm năm 2002 bà N2 bị bệnh nan y cần tiền chạy chữa, vì vậy ông mới bán đất và giao cho ông D làm thủ tục, nhưng ông D không thực hiện thủ tục sang tên mà để kéo dài đến năm 2004 không liên lạc gì với ông L. Sau đó có người tên Q đến gặp ông L tại nhà ông L ở L, biết rõ bà N2 đang bệnh nặng, rất cần tiền. Ông L có đề nghị phía ông D cho ông nhận hết số tiền còn lại nhưng ông Q hứa về báo lại Công ty ở Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó mất liên lạc luôn.

Đến năm 2011 ông L đã làm đơn kiện ông D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông L. Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã triệu tập nhiều lần nhưng ông D không đến. Vì tuổi cao, sức yếu ông L đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã đình chỉ giải quyết vụ kiện của ông. Sau đó ông D đã kiện lại ông để yêu cầu thực hiện hợp đồng.

Ông L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì ông D không làm thủ tục sang tên trong một thời gian quá dài, cũng không liên lạc để trả thêm tiền cho ông. Việc này hoàn toàn do lỗi của ông D. Ông L đồng ý trả lại cho ông D 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Ngày 06/2/2017 ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T2, Ủy ban nhân dân huyện P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K. Ông L yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 26.856m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông L. Buộc ông Hà Văn T2 giao trả toàn bộ diện tích đất trên cho ông L. Hủy một phần các Quyết định 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện P và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc thu hồi diện tích 20.856m² đất đã cấp cho ông L.

Ngày 09/11/2017 ông L có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T2 trình bày:

Năm 1975 ông Nguyễn Văn L có khai phá một phần đất khoảng 6.000m² tại ấp D, xã A (nay là thị trấn A), huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Ông L sử dụng được 01 năm thì bỏ đi về đất liền, thời điểm này ông T2 không có

đất sản xuất, thấy đất bỏ hoang nên ông T2 đến Ban lãnh đạo ấp xin vào canh tác và cất nhà ở trên đất, được ông Ba C4 là Trưởng ban lãnh đạo ấp cho phép. Quá trình sử dụng ông T2 đã mở rộng thêm diện tích 20.865m² và trồng cây dừa, mít, điều, sim đến nay vẫn còn. Ông T2 sử dụng đến năm 1993 thì có đoàn đo đạc đến đo đất để cho người dân đăng ký kê khai. Tại thời điểm đo đạc căn nhà và đất của ông T2 do người em là Hà Văn N3 quản lý vì ông T2 ra Hòn Rỏi làm ăn. Ông N3 đã kê khai và được ghi tên vào sơ đồ địa chính nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1977 đến nay gia đình ông T2 liên tục quản lý, sử dụng khu đất trên, ông L không có quá trình sử dụng đất. Không hiểu lý do gì mà ông L có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 22/3/1994. Khi phát hiện sự việc này cha ông T2 là ông Hà Văn P đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện P và Ủy ban nhân dân tỉnh K. Quá trình giải quyết Ủy ban nhân dân các cấp đều bác đơn của ông P và công nhận cho ông L 6.000m². Việc giải quyết này ông T2 hoàn toàn không được tham gia nên không biết. Sau khi ông P chết ông T2 mới biết có các quyết định giải quyết khiếu nại giữa cha ông và ông L. Ông T2 đã liên tục khiếu nại nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa ông Hà Văn P với ông Nguyễn Văn L; hủy Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn P; hủy Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K.

- Công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 28.538m² tọa lạc tại khu phố D, thị trấn A, huyện P, Kiên Giang (Theo Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang).

Căn cứ để yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L không phải là người sử dụng đất mà người sử dụng đất là ông T2, trên đất khi đó có căn nhà của ông T2, cây trồng trên đất cũng do ông T2 trồng, ông T2 sử dụng đất từ năm 1977 đến nay nhưng Ủy ban nhân dân huyện P lại cấp giấy chứng nhận cho ông L.

Đối với việc ban hành các quyết định giải quyết tranh chấp nêu trên đã sai thẩm quyền, giải quyết không đúng đối tượng, bởi ông T2 là người sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện P, Thanh tra Nhà nước tỉnh Kiên Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh K lại giải quyết tranh chấp giữa ông Hà Văn P với ông L và công nhận đất cho ông L là không đúng.

Ông xin bỏ phần ý kiến cũ là nếu Tòa án giao đất cho ông L được toàn quyền quản lý và sử dụng thì phần tài sản của ông xây dựng trên đất sẽ được xử lý theo quy định pháp luật.

Ngày 27/5/2022 ông Hà Văn T2 có đơn khởi kiện bổ sung 2 yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373738 thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 5 do UBND huyện P cấp cho ông Ngô Thanh C1 ngày 25/11/2005. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5241, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2015 của Phòng C6, tỉnh Kiên Giang giữa ông và ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7 và ông Hồ Thanh H6 và bà Nguyễn Thị H5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P1 do ông Võ Tấn T3 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2010 ông Võ Tấn T3 cùng hợp tác với ông Hà Văn T2 xây dựng nhà hàng, nhà nghỉ để kinh doanh trên khu đất theo hình thức ông T2 hùn đất, ông T3 bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng. Ông T3 đã kinh doanh khu đất từ năm 2010 đến nay. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Hà Văn T2.

Đối với những công trình, tài sản của ông đã xây dựng trên đất đang tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông không đồng ý với ý kiến trình bày của bên ông D vì hợp đồng đã vô hiệu, không đồng ý với hướng thỏa thuận bên ông D đưa ra.

Đối chiếu với sơ đồ 14 là việc cấp sổ đỏ cho ông C1 lọt vào phần đất của ông T2 là cấp sai vị trí. Sổ đỏ cấp cho ông C1 là sai vị trí, ông yêu cầu hủy giấy của ông C1. Đất thực tế có chiều dài đúng với sơ đồ 14 năm 1993.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị H2 trình bày:

Ngày 16/12/2004 ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị N2 có ký với bà Danh Thị H2 hợp đồng sang nhượng đất và thành quả lao động trên đất. Trong hợp đồng có nội dung xác nhận: Nguồn gốc diện tích đất 26.856m² tại lạc tại B, ấp D, thị trấn A, huyện P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn L. Trước năm 1976 phần đất này là đất hoang, đến năm 1976 bà H2 và ông L cùng hợp tác khai thác chia mỗi bên 50%. Đến năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện P có quyết định thu hồi 20.856m² đất, chỉ công nhận 6.000m² đứng tên ông L. Hiện nay ông L đang ủy quyền cho bà H2 đi khiếu nại xin lại phần đất bị thu hồi.

Tại thời điểm ký hợp đồng ông L đồng ý sang nhượng, giao toàn bộ diện tích 26.856m² đất và thành quả lao động trên đất cho bà H2, bà H2 tự đi khiếu nại xin phần đất Nhà nước thu hồi.

Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông L đã nhận tiền khi ký hợp đồng và cam kết sẽ đến cơ quan chức năng ký tên để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H2. Sau đó, ông L cũng đã làm giấy ủy quyền cho bà H2 được quyền định đoạt diện tích đất trên, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2. Đến khoảng năm 2007 ông L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Đến năm 2014 thì ông L có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà H2 với vợ chồng ông L, ngày 22/11/2007 bà H2 đã bị giật mất túi xách, trong đó có hợp

đồng bản chính nên bản chính hiện nay không còn. Hợp đồng chuyển nhượng có lập giấy, còn giao tiền thì chỉ có những người làm chứng chứng kiến có ghi theo lời trình bày của bà H2, ngoài những người làm chứng thì các bên không có lập giấy tờ giao tiền gì. Việc hợp tác khai phá thửa đất giữa ông L và bà H2 là sự thật khách quan. Quá trình sử dụng, quản lý của bà H2 là thực tế ổn định lâu dài. Từ hợp đồng sang nhượng và hợp đồng ủy quyền đất giữa ông L và bà H2 có căn cứ bà H2 có toàn quyền sử dụng thửa đất. Việc ông L ký hợp đồng chuyển nhượng đất 6.000m² cho ông D, T5, M là lừa dối. Bà H2 không đồng ý để nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận vì đất là của bà chứ không phải của ông L. Vào ngày 16/5/2022, bà H2 có nộp đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng ngày 18/5/2022 bà H2 đã rút lại yêu cầu này.

Bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết tại đơn khởi kiện ban đầu:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1 phải giao trả lại cho bà Danh Thị H2 1/2 diện tích đất là 14.269m² và tài sản trên phần đất tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu ông L, ông H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 14.269m² còn lại cho bà H2, nếu ông L không thực hiện thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Giao trả lại cho bà Danh Thị Hoa g chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 do UBND huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22/03/1994.

- Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m² tại địa chỉ khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đỗ Thân D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M vô hiệu.

- Bác toàn bộ yêu cầu của ông Hà Văn T2 đối với thửa đất trên.

Bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết tại đơn khởi kiện độc lập bổ sung ngày 10/8/2020 cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m² tại địa chỉ khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đỗ Thân D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M.

- Buộc ông Hà Văn T2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép, giao trả hiện trạng 6.000m² đất cho bà Danh Thị H2 được quyền sử dụng.

- Công nhận diện tích đất 6.000m² trong diện tích 26.856m² đất tại địa chỉ khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00196 QSDĐ-UBND ngày 22/3/1994 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho ông Nguyễn Văn L, là thuộc quyền sử dụng của bà Danh Thị H2 và cho bà H2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thành phố P, tỉnh Kiên Giang để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Danh Thị H2 đứng tên.

- Buộc ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện Giấy tự nguyện ngày 04/9/2002 xác nhận 50% diện tích đất (tương đương 10.428m²) là thuộc quyền sử

dụng của bà H2 và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 50% diện tích đất (tương đương 10.428m²) ngày 16/12/2002 của vợ chồng ông L cho bà H2; cộng chung là 20.856m² đất tọa lạc tại nay là khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; giao toàn bộ diện tích 20.856m² đất cho bà H2 được quyền sử dụng.

- Buộc ông Hà Văn T2 là người đang chiếm giữ đất trái pháp luật phải giao trả 20.856m² đất này cho bà H2.

- Hủy Quyết định 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi 20.856m² đất tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang trong diện tích 26.856m² ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00196 QSDĐ-QĐUBND ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Công nhận diện tích 20.856m² tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Danh Thị H2, bà H2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T5, ***bà*** Trần Kim M ***trình bày:***

Ngày 17/4/2014 ông Nguyễn Thanh T5 ký thỏa thuận đặt cọc với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1 với nội dung: Ông L và ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100196 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/3/1994, số tiền chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), bên ông L và ông H1 nếu không thực hiện hợp đồng sẽ bồi thường gấp 10 lần tiền cọc. Thực hiện theo hợp đồng, ông T5 đã giao cho ông L và ông H1 số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 11/3/2015 ông T5 cùng vợ là bà Trần Kim M và ông L xác nhận lại thỏa thuận đặt cọc nêu trên nội dung không thay đổi.

Ông T5, bà M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L phải thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/03/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m² tọa lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P (nay là phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, ông Đỗ Thân D có nhận chuyển nhượng diện tích 6.004,8m² đất tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang của ông Nguyễn Văn L với giá 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, ông D sẽ trả trước cho ông L 60% giá trị của Hợp đồng; ông L giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; số tiền 40% giá trị Hợp đồng còn lại ông D sẽ trả cho ông L khi thủ tục sang tên hoàn tất. Mặc dù theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì số tiền mà ông D phải trả trước cho ông L là 60% giá chuyển nhượng, tương đương 660.000.000 đồng, nhưng ngay sau khi

ký hợp đồng ông D đã giao cho ông L đến 710.000.000 đồng (trong đó có 660.000.000 đồng tương đương 60% trên tổng số tiền chuyển nhượng và 50.000.000 đồng tiền đặt cọc mà ông D đã đưa cho ông L trước đó), việc giao nhận tiền có làm Giấy biên nhận vào ngày 24/5/2002, có chữ ký xác nhận của ông D và ông L. Phía ông L cũng đã giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D để làm thủ tục đăng bộ chuyển quyền. Sau đó, ông D vẫn nhiều lần chuyển tiền cho ông L, có các chứng từ xác nhận của ông L. Tổng số tiền ông D đã chuyển cho ông L lên đến 751.396.500 đồng.

Tuy nhiên, ông Đào Quốc V có ý kiến về số tiền 4.000.000 đồng mà ông D giao cho bà Đ không thể hiện nội dung rõ ràng nên ông D thống nhất trừ đi số tiền này. Ngoài ra, số tiền 2.920.000 đồng là số tiền ông D thực hiện nghĩa vụ đóng thuế thay cho ông L nên ông D cũng thống nhất trừ số tiền này ra khỏi số tiền thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện là ông Đào Quốc V cũng đã xác nhận lại số tiền mà ông D đã trả cho ông L để thực hiện hợp đồng là 700.000.000 đồng.

Việc nhận chuyển nhượng và số tiền mà ông D nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là do ông D giao kết thay cho Công ty Cổ phần Đ1, mục đích là để góp vốn làm dự án cho Công ty Cổ phần Đ1 (nay được chuyển đổi thành Công ty TNHH Đ1) vì ông D là thành viên Công ty.

Ngày 14/01/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh K ra Quyết định số 03/2003/QĐ-UB về việc tạm ngưng việc chuyển nhượng, mua bán nhà đất tại một số khu vực, trong đó có phần đất ông D và ông L thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, ông D không thể tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên thửa đất trên.

Tháng 8/2004, ông L xin mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và có làm biên nhận hẹn ngày trả nhưng không trả lại theo biên nhận. Ngày 12/7/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh K ra Quyết định số 19/2007/QĐ-UBND bãi bỏ Quyết định số 03/2003/QĐ-UB. Đến thời điểm này, ông L vẫn không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên và lại cho rằng phía ông D cố tình chậm trễ thực hiện việc sang tên và thanh toán hết số tiền còn lại nên ông L đã khởi kiện ông D yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ngày 24/5/2002 và yêu cầu được trả lại số tiền đã nhận của ông D, tuy nhiên, sau đó ông L đã rút đơn khởi kiện. Phía ông D yêu cầu Tòa án buộc ông L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002; đồng thời, yêu cầu ông L giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên, ông D sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông L.

Hiện nay, sau khi vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết lại theo quy định thì ông Đỗ Thân D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Ngoài ra, trong quá trình tranh chấp, ông Hà Văn T2 cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông nên ông đã cùng với Công ty TNHH P1 do ông Võ Tấn T3 làm Giám đốc có những hành vi: Bao chiếm, xây tường rào và xây dựng công trình trái phép trên đó. Mặc dù đã bị chính quyền địa phương can thiệp và xử lý hành chính nhiều lần nhưng các hành vi trên của ông T2 và ông T3 vẫn tiếp diễn.

Ngày 08/12/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020 của TAND tỉnh Kiên Giang, Tòa án cũng đã ghi nhận tại phần đất tranh chấp hiện có các công trình và tường rào bao quanh. Do đó, ông D bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc ông T2 và Công ty TNHH P1 chấm dứt hành vi bao chiếm, tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

Do diện tích mà ông D nhận chuyển nhượng nêu trên là từ nguồn tiền của Công ty Cổ phần Đ1 và phía Công ty Cổ phần Đ1 đã dùng diện tích đất này góp vốn với Công ty Đ1 (nay là Công ty TNHH Đ1) để lập dự án kinh doanh, nên trong vụ án này, Công ty TNHH Đ1 có ý kiến thống nhất với toàn bộ yêu cầu của ông D, cụ thể như sau:

- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T2.
- Buộc ông L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002; đồng thời, yêu cầu ông L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên, ông D sẽ trả số tiền còn lại cho ông L.
- Buộc ông T2 và Công ty TNHH P1 chấm dứt ngay hành vi bao chiếm và tháo dỡ các toàn bộ các công trình xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 trình bày:

Vào năm 2015, vợ chồng ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Thành C5, bà Thị Hoàng q sử dụng đất có diện tích 9.000m², thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 5241 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2015 tại Phòng C6, tỉnh Kiên Giang. Về nguồn gốc, thửa đất này trước đây thuộc một phần trong tổng diện tích 26.856m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 22/3/1994. Tuy nhiên, ông L đã bị thu hồi diện tích 20.856m² theo Quyết định 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh K, còn 6.000m² còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L. Sau đó, UBND thành phố P đã cấp 9.000m² trong tổng diện tích 20.856m² nêu trên cho vợ chồng ông Ngô Thành C5, bà Thị H7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 373738, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00074 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 25/11/2005. Đến năm 2015, ông C5, bà H7 chuyển nhượng lại quyền sử dụng diện tích 9.000m² cho vợ chồng ông H4, bà H5. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H4, bà H5 đã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, vì đất dính vào dự án nên ông H4, bà H5 chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Đến cuối năm 2016, ông Hà Văn T2 cùng với Công ty TNHH P1 do ông Võ Tấn T3 làm Giám đốc có những hành vi: Bao chiếm, xây tường rào và xây dựng công trình trái phép trên tổng diện tích 26.856m², trong đó, phần diện tích 9.000m² của ông H4, bà H5 cũng bị ông T2, ông T3 xây dựng hàng rào lấn chiếm khoảng 6.500m². Mặc dù đã bị chính quyền địa phương can thiệp và xử lý hành chính nhiều lần nhưng các hành vi trên

của ông T2 và ông T3 vẫn tiếp diễn. Ngày 08/12/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020 của TAND tỉnh Kiên Giang, Tòa án cũng đã ghi nhận trên phần diện tích 9.000m² có một phần tường rào bao quanh.

Nay ông H4, bà H5 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận quyền sử dụng 9.000m² diện tích đất tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2015.

- Buộc ông Võ Tấn T3 chấm dứt các hành vi bao chiếm trên diện tích đất 6.549m², thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Võ Tấn T3 tháo dỡ hết tất cả các công trình đã xây cất trên diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đào Quốc V có ý kiến thay đổi yêu cầu độc lập “Công nhận quyền sử dụng 9.000m² diện tích đất tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2015” thành: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2015 đối với thửa đất có diện tích 9.000m² tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 với ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7 trình bày:

Ông C1, bà H7 có một thửa đất với diện tích 9.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 373738, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp vào ngày 25/11/2005. Sau khi được cấp đất, ông C1 và bà H7 có trồng một số cây lâu năm trên đất như tràm bông vàng, điều,... Đến năm 2015, ông C1 và bà H7 đã chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho ông Hồ Thành H4 (sinh năm 1981, thường trú tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang) thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 5241 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2015 tại Phòng C6, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, tại thời điểm công chứng Hợp đồng, phía ông H4 đã giao và ông C1, bà H7 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nói trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, mặc dù chưa được sang tên nhưng ông H4 đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất nói trên cho đến nay.

Việc các đương sự khác cho rằng diện tích 26.856m², trong đó có 20.856m² mà Nhà nước thu hồi, có 9.000m² đất ông C1, bà H7 được cấp Giấy chứng nhận và đã chuyển nhượng cho ông H4 là đất của họ là vô căn cứ. Bởi vì, phần diện tích 20.856m² đã bị Nhà nước thu hồi bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật và đã cấp cho ông C1, bà H7 một phần 9.000m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và hiện nay ông C1, bà H7 cũng đã chuyển nhượng cho ông H4 bằng hợp đồng có công chứng. Do đó, các yêu cầu trên là không có căn cứ.

Do ông C1, bà H7 đã chuyển nhượng cho ông H4 diện tích đất nêu trên, nên trong vụ án này, ông C1, bà H7 không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P **trình bày:**

Qua nghiên cứu hồ sơ, Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang như sau:

1. Ông Đỗ Thân D yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002; đồng thời, yêu cầu ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D thực hiện thủ tục biến động quyền sử dụng đất, ông D sẽ trả lại số tiền còn lại cho ông L. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của các ông bà: Hà Văn T2, Danh Thị H2, Nguyễn Thanh T5 và Trần Kim M. Đây là giao dịch dân sự, Ủy ban nhân dân thành phố P không có ý kiến.

2. Đối với việc bà Danh Thị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1 phải giao cho bà H2 ½ diện tích đất là 14.269m² và tài sản trên đất; ông L, ông H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 14.269m² đất còn lại cho bà H2; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D; giữa anh L với anh T5, chị M là vô hiệu. Đây là giao dịch dân sự, Ủy ban nhân dân thành phố P không có ý kiến.

3. Đối với ông Nguyễn Thanh T5 và bà Trần Thị M2 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L phải thực hiện thỏa thuận đặt cọc vào ngày 13/3/2015. Đây là giao dịch dân sự, Ủy ban nhân dân thành phố P không có ý kiến.

4. Việc ông Hà Văn T2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 22/3/1994 là có cơ sở, vì việc làm thu hồi diện tích đất 20.856m² theo Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của UBND huyện P, Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 31/12/2001 Chủ tịch UBND tỉnh là Quyết định có hiệu lực pháp luật.

Việc ông Hà Văn T2 yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của UBND huyện P là không có cơ sở xem xét, cụ thể:

Ngày 15/8/1998 UBND huyện P ban hành Quyết định số 613/QĐ-UB, về việc giải quyết đơn khiếu nại, tranh chấp đất giữa ông Hà Văn P (cha của ông Hà Văn T2) với ông Nguyễn Văn L, nội dung: Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, diện tích 6.000m², diện tích đất 20.856m² còn lại bỏ hoang Nhà nước thu hồi. Ông Hà Văn P đòi quyền sử dụng đất và bồi thường thành quả lao động là không có cơ sở, vì ông P không phải là người sử dụng đất.

Ông P không thống nhất với nội dung của Quyết định số 613/QĐ-UB nên làm đơn khiếu nại lên tỉnh. Ngày 20/12/1999 Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang được UBND tỉnh K ủy quyền ban hành Quyết định số 24/QĐ- TTr về việc giải

quyết đơn khiếu nại của ông Hà Văn P. Nội dung: Công nhận Quyết định số 613/QĐ-UB, ngày 15/8/1998 của UBND huyện P về việc thu hồi diện tích 20.856m² đất hoang chưa sử dụng là đúng luật Đất đai của Nhà nước. Điều chỉnh giải quyết 6.000m² đất tranh chấp cho ông P sử dụng 3.000m², ông L sử dụng 3.000m².

Ngày 31/12/2001, Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 2829/QĐ-CT về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn L: khẳng định Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc thu hồi diện tích đất 20.856m² là đúng quy định pháp luật; điều chỉnh giải quyết diện tích 6.000m² đất cho ông L sử dụng.

Ngày 9/12/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh K có Công văn 400/CV- UB về việc giải quyết khiếu nại của công dân, Chủ tịch UBND tỉnh K khẳng định nội dung giải quyết là đúng và giao cho UBND huyện P triển khai Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 31/12/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

Ngày 22/5/2002, UBND huyện P đã triển khai và giao đất ngoài thực địa với diện tích đất là 6.000m² cho gia đình ông Nguyễn Văn L và ông L đã nhận đất xong.

Ngày 09/3/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh K có công văn 802/UBND-NCPC về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Danh Thị H2, Chủ tịch UBND tỉnh khẳng định Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 31/12/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh K là đúng chính sách đất đai.

Ngày 16/5/2013, UBND tỉnh K có Công văn 503/UBND-NCPC về việc giải quyết Đơn khiếu nại của ông Hà Văn T2, Chủ tịch UBND tỉnh K giữ nguyên Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 31/12/2001, trường hợp khiếu nại của ông T2 đã hết hiệu lực tại khoản 6, khoản 7 Điều 11 của Luật Khiếu nại năm 2011.

Như vậy, Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của UBND huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại, tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn P với ông Nguyễn Văn L là quyết định có hiệu lực pháp luật và đã được thực hiện.

Từ kết quả trên, việc ông Hà Văn T2 đề nghị hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của UBND huyện P là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K trình bày:

Năm 1994 ông Hà Văn P (Là cha của ông Hà Văn T2) làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã A (nay là thị trấn A), huyện P yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L giao trả diện tích đất 26.856m² tại ấp D, xã A, huyện P cho gia đình ông sử dụng, lý do: Năm 1977 ông được Ban lãnh đạo ấp D, xã A cho sử dụng diện tích 26.856m² đất trên; gia đình ông đã sử dụng diện tích đất trên cất nhà ở và trồng cây ăn trái liên tục từ năm 1977 cho đến năm 1994. Vụ việc được Ủy ban nhân dân xã A tổ chức hòa giải ngày 27/6/1994, kết quả hòa giải không thành, ông P làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện P.

Ngày 15/8/1998 Ủy ban nhân dân huyện P xem xét ra Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998, giải quyết công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² (trong diện tích 26.856m² đất trên) cho ông Nguyễn Văn L; diện tích đất 20.856m² còn lại bỏ hoang, Nhà nước thu hồi, nếu ông Hà Văn P có nhu cầu bồi hoàn thành quả lao động thì ông L có trách nhiệm; việc ông P khiếu nại là không có cơ sở, vì ông P không phải là người có công lao động trực tiếp. Ông P không đồng ý làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh U ra Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999, công nhận Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc thu hồi diện tích 20.856m² đất hoang, điều chỉnh giải quyết cho ông Nguyễn Văn L được sử dụng diện tích đất 3.000m² (trong số 6.000m² đất trên), diện tích đất còn lại 3.000m² giải quyết cho ông Hà Văn P sử dụng, ông L không đồng ý, làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001, khẳng định Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc giải quyết thu hồi diện tích 20.856m² đất hoang là đúng quy định của pháp luật về đất đai, điều chỉnh giải quyết diện tích đất 6.000m² cho ông Nguyễn Văn L sử dụng, ông L có trách nhiệm bồi hoàn cây trồng cho gia đình ông Hà Văn P theo mức giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh với số tiền 2.750.000 đồng.

Việc Ủy ban nhân dân huyện P, Ủy ban nhân dân tỉnh G thu hồi diện tích đất 20.856m² (trong số diện tích đất 26.856m² là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993, vì ông Nguyễn Văn L, gia đình ông Hà Văn P không có quá trình sử dụng diện tích đất này; diện tích đất 6.000m² còn lại giải quyết cho ông Nguyễn Văn L sử dụng, ông L có trách nhiệm bồi hoàn cây trồng trên đất cho gia đình ông Hà Văn P là phù hợp, vì diện tích 6.000m² đất trên có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L khai phá sử dụng vào năm 1976 (Có đơn xin khai đất ngày 01/3/1976, được Ủy ban nhân dân huyện P xác nhận).

Từ cơ sở trên, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T ra Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001, giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Hà Văn P, về trình tự, thủ tục là đúng quy định tại Điều 28 của Luật Đất đai năm 1993; về nội dung giải quyết thu hồi diện tích 20.856m² đất hoang là đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm này. Do đó, việc ông Nguyễn Văn L yêu cầu hủy bỏ một phần Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K là không có cơ sở.

Đối với tranh chấp dân sự giữa các bên đương sự, Ủy ban nhân dân tỉnh K không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B, bà Bùi Thu T10 trình bày:

Trước đây ông bà có làm tờ tường trình đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa ông bà tham gia tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 08/03/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính cá biệt*” giữa nguyên đơn ông Đỗ Thân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung

H1. Lý do là ông bà phát hiện ông Võ Tấn T3 (đương sự trong vụ án) xây tường gạch chiếm một phần thửa đất mà ông bà đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 82, toạ lạc tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với diện tích khoảng 2.609m². Nay ông bà xin rút lại yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất trên thì ông bà sẽ yêu cầu trong một vụ án khác. Ông bà cam kết không khiếu nại hay tranh chấp bất cứ điều gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị C2 trình bày:

Trước đây bà có làm tờ tường đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 08/03/2020 về việc: “*Tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính cá biệt*” giữa nguyên đơn ông Đỗ Thân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1. Lý do là bà phát hiện ông Võ Tấn T3 (đương sự trong vụ án) xây tường gạch bao chiếm một mảnh đất mà bà đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 82, toạ lạc tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với diện tích khoảng 415m². Nay bà xin rút lại yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất trên thì bà sẽ yêu cầu trong một vụ án khác. Bà cam kết không khiếu nại hay tranh chấp bất cứ điều gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Anh T11 trình bày:

Trước đây ông có làm tờ tường trình đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 8/03/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính cá biệt*” giữa nguyên đơn ông Đỗ Thân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1. Lý do là ông phát hiện ông Võ Tấn T3 (đương sự trong vụ án) xây tường gạch bao chiếm một phần thửa đất mà ông đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 82, toạ lạc tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với diện tích khoảng 2.930m² và tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 82, toạ lạc tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với diện tích khoảng 267,7m². Nay ông xin rút lại yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất trên thì ông sẽ yêu cầu trong một vụ án khác. Ông cam kết không khiếu nại hay tranh chấp bất cứ điều gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M1 trình bày:

Trước đây bà có làm tờ tường đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 08/03/2020 về việc: “*Tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính cá biệt*” giữa nguyên đơn ông Đỗ Thân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1. Lý do là bà phát hiện ông Võ Tấn T3 (đương sự trong vụ án) xây tường gạch bao chiếm một mảnh đất mà bà đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số

82, tọa lạc tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với diện tích khoảng 415m². Nay bà xin rút lại yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất trên thì bà sẽ yêu cầu trong một vụ án khác. Bà cam kết không khiếu nại hay tranh chấp bất cứ điều gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P1 có người đại diện theo pháp luật ông Võ Tấn T3 trình bày:

Năm 2010 Công ty P1 cùng hợp tác với ông Hà Văn T2 xây dựng nhà hàng, nhà nghỉ để kinh doanh trên khu đất theo hình thức ông T2 hùn đất, ông T3 bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng. Ông T3 đã kinh doanh khu đất từ năm 2010 đến nay. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Hà Văn T2. Đối với những công trình, tài sản của ông đã xây dựng trên đất đang tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về kết quả thi hành án để giải quyết hậu quả của thi hành án:

Theo thông báo của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang số 465/TB-CTHADS ngày 13/02/2023, khi nhận được Bản án phúc thẩm số 39/2019/DSPT ngày 25/02/2019 của Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang đã ban hành 07 (bảy) quyết định thi hành án chủ động, cụ thể:

- Quyết định số 129/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành đối với Nguyễn Thanh T5, Trần Kim M. Địa chỉ 6 Phú Thọ, phường A, Quận A, TP . nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) (Đã thi hành xong).

- Quyết định số 130/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành đối với Danh Thị H2. Địa chỉ 7 H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; nộp án phí dân sự 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) và sung công quỹ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) (Đã thi hành xong).

- Quyết định số 131/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành án đối với Chủ tịch UBND tỉnh K. Địa chỉ số F N, phường V, thành phố R, Kiên Giang; nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) (Đã thi hành xong).

- Quyết định số 133/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành đối với Công ty CP Đ1. Địa chỉ Tổ A, KP G, D, P, Kiên Giang nộp án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) (Đã thi hành xong).

- Quyết định số 134/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung hoàn trả 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho Nguyễn Thị M3, địa chỉ 57 Ngõ A, phường T, quận Đ - Hà Nội (Đã thi hành xong).

- Quyết định số 135/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành đối với Đỗ Thân D, địa chỉ số B X, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; nộp án phí dân sự 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) và án phí hành chính phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). (Đã thi hành xong).

Hoàn trả khoản tiền tạm ứng án phí cho Đỗ Thân D 11.050.000 đồng. (Đã ban hành quyết định đình chỉ).

- Quyết định số 136/QĐ-CTHADS ngày 10/04/2019, nội dung cho thi hành đối với Nguyễn Văn L và Nguyễn Trung H1, địa chỉ Số B T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Nộp án phí dân sự 114.138.400đ, đương sự đã nộp được 11.550.000đ, số tiền còn lại 102.588.400đ (Một trăm lẻ hai triệu năm trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm đồng). Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang đã ủy thác cho Chi cục THADS TP . Long Xuyên tỉnh A tiếp tục thi hành.

Theo công văn số 175/CV-CCTHADS ngày 04/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, thể hiện: Đối với phần cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang đã ủy thác cho Chi cục T, tỉnh An Giang thì Chi cục thi hành án thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã ra quyết định thi hành án số 1123/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2019 nhưng chưa thi hành.

Những nội dung đã thỏa thuận được giữa các đương sự:

- Các bên đồng ý với Tờ trích đo thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn Đỗ Thân D và bị đơn Nguyễn Văn L – Nguyễn Trung H1 số TĐ 151/2021, địa điểm khu phố D, phường A, thành phố P duyệt ngày 28/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang làm cơ sở giải quyết vụ kiện.

- Các bên đồng ý với Chứng thư định giá số VC 22/9/125/CT-TVAP ngày 29/9/2022 của công ty TNHH Đ2 làm cơ sở để giải quyết vụ kiện.

- Ông Đỗ Thân D và ông Nguyễn Văn L đồng ý thống nhất đối với số tiền đã giao nhận cho nhau để thực hiện hợp đồng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định (tóm tắt):

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thân D.

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thân D.

3/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hà Văn T2 và hủy quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện P và quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K.

4/. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L, ông Đỗ Thân D, ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7, ông Hồ Thanh H6, bà Nguyễn Thị H5, Hà Văn T2 và yêu cầu hủy quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện P và quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K. Cụ thể yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn L; Hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày

15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa ông Hà Văn P với ông Nguyễn Văn L; hủy Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra Nhà nước tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn P; hủy Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại.

5/. Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2002 với ông D. Diện tích đất theo số đo thực tế là $6.004,8\text{m}^2$ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.000m^2); tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố D thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn L và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K đã công nhận cho ông L. Đồng thời, buộc ông T2, bà Đ, công ty TNHH P1 và ông Võ Tấn T3 chấm dứt các hành vi bao chiếm, xây dựng trái phép và phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản và chặt hạ toàn bộ cây trồng có trên đất để trả lại diện tích đất $6.004,8\text{m}^2$ nêu trên cho ông Đỗ Thân D.

Cụ thể diện tích đo đạc thực tế là $6.004,8\text{m}^2$, theo hình 6-7-8-9-10-11-12-30 có số đo các cạnh như sau: Cạnh 6-7 = 14,66m; cạnh 7-8 = 66,65m; cạnh 8-9 = 30,00m; cạnh 9-10 = 41,51m; cạnh 10-11 = 3,19m; cạnh 11-12 = 73,08m; cạnh 12-30 = 48,18m; cạnh 30-6 = 33,82m.

6/. Buộc ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, Công ty TNHH P1 và ông Võ Tấn T3 phải tháo dỡ và di dời hoặc chặt (đốn) hạ toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông D. Cụ thể tài sản, cây trồng trên phần đất đang tranh chấp theo hình 6-7-8-9-10-11-12-30 (TĐ 151/2021; Diện tích: $6.004,8\text{m}^2$), gồm:

- Về tài sản là công trình xây dựng:

+ Khu nhà nghỉ 10 phòng độc lập: Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm xây dựng: 2011; Kết cấu: Móng đá đà kiên BTCT, cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic, cửa đi gỗ + kính, trần thạch cao, đèn tay thép hộp, mái ngói, Tổng diện tích: $[(5,05\text{m} \times 6,2\text{m}) \times 4] + (6,8\text{m} \times 5,55\text{m}) + (4,2\text{m} \times 5\text{m}) + (6,2\text{m} \times 5\text{m}) + (7\text{m} \times 5,55\text{m}) + (7,05 \times 6 \times 2) = 348,43\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, đèn tay bị gỉ sét, cửa mục, tường bong tróc sơn và đang được sử dụng bình thường.

+ Khu nhà ăn: Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng đá, cột gạch, nền lát gạch tàu, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Tổng diện tích: $(35\text{m} \times 14,5\text{m}) + (16,5\text{m} \times 25,7\text{m}) = 931,55\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, đèn tay bị gỉ sét và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà kho: Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm xây dựng: 2017, Kết cấu: Móng đá, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch tàu, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Diện tích: $6\text{m} \times 7,1\text{m} = 42,6\text{m}^2$.

Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình chưa có dấu hiệu xuống cấp và đang được sử dụng bình thường.

+ Quầy tiếp tân: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng đá, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch tàu, cửa đi nhôm, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Diện tích: $9\text{m} \times 7,1\text{m} = 63,9\text{m}^2$.

Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, đèn tay bị gỉ sét và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà nhân viên: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng đá, cột gỗ, nền lát gạch tàu, đèn tay gỗ tạp, mái lá. Diện tích: $6\text{m} \times 12,5\text{m} = 75\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà bếp: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng đá, cột gạch + gỗ, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic nhám + gạch tàu, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông; Tổng diện tích: $146,7\text{m}^2$, trong đó: Nền lát gạch ceramic: $6\text{m} \times 15,7\text{m} = 94,2\text{m}^2$; Nền lát gạch tàu: $5\text{m} \times 10,5\text{m} = 52,5\text{m}^2$; Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp và đang được sử dụng bình thường.

+ Quầy vũng + khu đồ lưu niệm: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng đá, cột gỗ, nền lát gạch tàu, đèn tay gỗ tạp, mái tôn sóng vuông. Diện tích: $12\text{m} \times 20\text{m} = 240\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, cửa mục, tường bong tróc sơn và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà vệ sinh + mái che: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Nhà vệ sinh: Móng đá, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic + ốp gạch ceramic, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Mái che: Nền láng xi măng, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Diện tích: $275,4\text{m}^2$, trong đó: Nhà vệ sinh: $13,5\text{m} \times 9,2\text{m} = 124,2\text{m}^2$; Mái che: $13,5\text{m} \times 11,2\text{m} = 151,2\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, đèn tay bị gỉ sét, tường bong tróc sơn và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà + mái che: Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm xây dựng: 2011; Kết cấu: Nhà: Móng đá, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic, cửa đi nhôm, đèn tay thép hộp, trần mica, mái tôn sóng vuông; Mái che: Nền đất, cột thép, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông; Diện tích: $125,25\text{m}^2$, trong đó: Nhà: $9\text{m} \times 7,5\text{m} = 67,5\text{m}^2$; Mái che: $7,5\text{m} \times 7,7\text{m} = 57,75\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, đèn tay bị gỉ sét và đang được sử dụng bình thường.

+ Quán vũng bãi xe: Năm xây dựng: 2011; Kết cấu: Móng đá, cột gạch + gỗ, nền lát gạch tàu, đèn tay thép + gỗ, mái tôn sóng vuông + mái lá; Diện tích: $6\text{m} \times 25\text{m} = 150\text{m}^2$. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, phần lá hư hỏng chấp vá, tôn sóng vuông và đang được sử dụng bình thường.

+ Nhà giặt và khu phòng nghỉ: Năm xây dựng: 2017. Kết cấu: Móng đá, cột thép, vách dinding tấm tôn sóng vuông, nền láng xi măng, đèn tay thép hộp, mái tôn

sóng vuông. Diện tích: $3\text{m} \times 7\text{m} = 21\text{m}^2$; Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình chưa có dấu hiệu xuống cấp và đang được sử dụng bình thường.

+ Hàng rào lưới B40: Năm xây dựng: 2011; Kết cấu: Hàng rào lưới B40, cột xây gạch có trát vữa xi măng; Diện tích: $1,6\text{m} \times 47\text{m} = 75,2\text{m}^2$; Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, lưới B40 bị gỉ sét và đang được sử dụng.

- Về tài sản là cây trồng trên đất theo hình 6-7-8-9-10-11-12-30 (TĐ 151/2021; diện tích: $6.004,8\text{m}^2$), gồm: Tre loại A là 01 bụi, Dừa loại A là 2 cây; loại C là 01 cây.

Và phải tháo dỡ, di dời hoặc chặt (đốn) hạ toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất phát sinh, xây dựng thêm sau ngày xem xét, thẩm định tại chỗ so với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

7/. Buộc ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1 phải có trách nhiệm giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn L như đã nói trên để thi hành án theo quyết định của Tòa án.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H1 không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì các đương sự được thi hành theo bản án, được quyền yêu cầu và kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn L như trên để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trên cơ sở quyết định có hiệu lực pháp luật này của Tòa án, theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Các khoản phí, lệ phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật đất đai.

8/. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 và ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7 về việc tiếp tục thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29/8/2015 lập tại Phòng C6, tỉnh Kiên Giang, đối với diện tích đất 9.000m^2 , thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố D thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373738 do UBND huyện P cấp ngày 25/11/2005. Đồng thời, buộc ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, công ty TNHH P1 và ông Võ Tấn T3 chấm dứt các hành vi bao chiếm và phải trả lại diện tích đất $6.549,7\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nêu trên cho ông Ngô Thành C5 và bà Thị H7 (đã chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh H6 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29/8/2015 lập tại Phòng C6, tỉnh Kiên Giang).

Cụ thể diện tích đất đo đạc thực tế $6.549,7\text{m}^2$, theo hình 22-23-24-26-27-28, có số đo các cạnh như sau: Cạnh 22-23 = $0,84\text{m}$; 23-24 = $64,19\text{m}$; cạnh 24-26 = $119,10\text{m}$; cạnh 26-27 = $53,84\text{m}$; cạnh 27-28 = $74,56\text{m}$; cạnh 28-22 = $28,47\text{m}$.

9/. Buộc ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, Công ty TNHH P1 và ông Võ Tấn T3 phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5. Cụ thể tài sản, cây trồng trên phần đất đang tranh chấp theo hình 22-23-24-26-27-28 (TĐ 151/2021; Diện tích: 6.549,7m²), gồm:

- Tường rào: Năm xây dựng: 2011. Kết cấu: Móng BTCT, đà BTCT, tường xây gạch 10cm, không trát vữa. Diện tích: 200,77m x 2,3m = 461,77m². Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định, công trình có dấu hiệu xuống cấp, tường rào bám rong rêu và đang được sử dụng bình thường.

- Về cây trồng theo hình 22-23-24-26-27-28 (TĐ 151/2021; Diện tích: 6.549,7m²), gồm: Đào loại A là 2 cây, Tràm loại B là 26 cây; loại C là 92 cây.

10/. Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi các bên đương sự thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật đất đai.

11/. Ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, Công ty TNHH P1 và ông Võ Tấn T3 được quyền lưu cư trong thời gian 02 (Hai) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trên cơ sở bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tách thửa, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo số đo thực tế như trên, đồng thời điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có yêu cầu) theo quy định của pháp luật đất đai và từng bên phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế, phí tương ứng với diện tích đất được nhận sử dụng theo quy định của Luật đất đai.

12/. Buộc ông Đỗ Thân D phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 số tiền 1.159.599.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi chín triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng).

13/. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Danh Thị H2, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy các quyết định hành chính có trong vụ án.

14/. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1.

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Cụ thể các diện tích đất như trên theo biên bản đo đạc thực tế ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và theo các sơ đồ tờ trích đo địa chính số: TĐ 151.2021 ngày 28/6/2021; sơ đồ tờ trích đo địa chính số: TĐ 48.2021 ngày 17/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/4/2023, Công ty Đ1 có đơn kháng cáo; ngày 28/4/2023, ông Đỗ Thân D có đơn kháng cáo, với cùng nội dung yêu cầu: Xem xét hành vi vi phạm của ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3 và Công ty TNHH P1; đồng thời sửa, bổ sung bản án sơ thẩm tuyên giành quyền khiếu nại, yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác cho nguyên đơn; buộc ông T2, bà Đ, ông T3 và Công ty TNHH P1 phải có nghĩa vụ ngay lập tức hoàn trả toàn bộ diện tích đất lấn chiếm và không được phép lưu cư.

Ngày 03/5/2023, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo; ngày 15/5/2023, ông Nguyễn Trung H1 có đơn kháng cáo, với cùng nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thân D, yêu cầu của bà Danh Thị H2 và của ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M đối với ông Nguyễn Văn L. Tuyên bố ông L không phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông D và không phải bồi thường cho ông D vì ông D vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và hoàn toàn có lỗi. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L, ông H1 đối với diện tích 6.000m² đất thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 5 tại ấp D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 01/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T2 và bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; trong trường hợp bản án không được hủy, yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông bà.

Ngày 01/5/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn T3 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; trong trường hợp bản án không được hủy, yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hà Văn T2.

Ngày 22/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T5 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L, ông H1 liên đới trả cho ông T5, bà M số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường cọc là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Thân D, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3, bà Danh Thị H2, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5, ông Nguyễn Văn L (có người đại diện

theo ủy quyền ông Vũ Quý T1) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Trung H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thân D trình bày tóm tắt như sau: Ông D và ông L lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2002 bằng giấy tay, đến ngày 24/5/2002 ông D và ông L lập hợp đồng bằng văn bản, được UBND xã A xác nhận ngày 27/12/2002. Thời điểm này, bà N2 – vợ ông L, mẹ ông H1 biết nhưng không có ý kiến phản đối. Việc ông D chậm thực hiện việc sang tên là vì lý do khách quan, sau đó do ông L có chủ đích mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả nên ông D không thực hiện được thủ tục. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông D là có căn cứ. Phía nguyên đơn không đồng ý việc cho ông T2, bà Đ, ông T3 và Công ty TNHH P1 lưu cư trên đất. Đề nghị tuyên giành quyền khởi kiện cho ông D để khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: Đối với kháng cáo của ông D, ngày 24/5/2002 ông L đã giao cho ông D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục sang tên nhưng hơn 07 tháng ông D mới đi ra UBND xã xác nhận vào ngày 27/12/2002. Ủy ban nhân dân tỉnh K tạm ngưng giao dịch vào tháng 01/2004 là lý do khách quan nhưng việc giao giấy từ ngày 24/5/2002 phía ông D không đi làm thủ tục nên việc chậm thực hiện thủ tục sang tên là lỗi của ông D. Tiền thanh toán hợp đồng các bên đều thừa nhận mới thanh toán 700.000.000 đồng. Về kháng cáo của ông T2, là người ở nhờ, ông T2 không có đóng thuế, phía ông L chứng minh đất không phải do ông T2 khai phá. Đối với kháng cáo của bà H2, thì ông L chỉ ủy quyền cho bà H2 đi khiếu nại chứ không chuyển nhượng cho bà H2. Bản án sơ thẩm tuyên ông D phải trả cho ông L số tiền gốc còn lại và tính lãi theo tháng là không đúng, vì ông D và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng lần đầu vào ngày 07/5/2002 và hợp đồng ngày 24/5/2002 được UBND xã xác nhận ngày 27/12/2002, hợp đồng đã ghi phải thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng, số tiền còn lại 400 triệu đồng thì ông D trì hoãn không thanh toán cho đến khi bị ngưng giao dịch, do lỗi ông D kéo dài nên ông D phải có trách nhiệm toán phần còn lại theo giá thị trường.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Danh Thị H2 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2 vì bà H2 có tờ giấy tự nguyện xác nhận của ông L tuy bị mất nhưng có nhiều tài liệu khác liên quan chứng minh vấn đề trên. Bà H2 và ông L cùng nhau khai hoang từ năm 1976 sau đó ông L chuyển nhượng cho bà H2; ông L dùng nhiều thủ đoạn gian dối, chiêu trò để mượn lại sổ của bà H2 rồi chuyển nhượng cho nhiều người khác nhằm chiếm đoạt tài sản của bà H2. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Võ Tấn T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Về nguồn gốc sử dụng đất, năm 1976 ông L khai khẩn được UBND huyện P xác nhận nhưng đến năm 1977 ông L bỏ về An Giang sinh sống với toàn bộ gia đình; lúc này ông T2 thấy đất bỏ trống mới vào sinh sống, ông T2 mở rộng diện tích thêm hơn 20.000m² nên giấy chứng nhận sau này mới ra được 26.650m². Ông T2 sử dụng đất ổn định từ năm 1976 cho đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận quyền

sử dụng đất cho ông T2 mà công nhận cho ông L làm ảnh hưởng quyền lợi của ông T2. Các quyết định hành chính đều không ban hành đúng quy định pháp luật. Đối với diện tích hơn 9000m² đất của ông C5, theo bản trích lục đo đạc địa chính năm 1994 thì hình vẽ thể hiện sau khi hết đất của ông T2 mới tới đất của ông C5, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới năm 2005 cho ông C5 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P có sai sót. Hồ sơ đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C5 không có ký giáp ranh nên yêu cầu Tòa án xem xét việc buộc ông T2 trả đất cho ông C5 là không đúng. Bản án sơ thẩm có sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng vì ông T3 có đơn xin hoãn phiên tòa do bị bệnh nhưng lại xét xử vắng mặt ông T3 là không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T5 trình bày: Do ông L và ông H1 không ủy quyền cho ông T5, bà M nên không thể làm thủ tục được. Ông L ủy quyền cho ông T5 đi khiếu nại nhưng cấp sơ thẩm nhận định là ông T5 đã biết việc quyền lợi bị xâm phạm là không đúng. Căn cứ Quyết định số 2829 của UBND tỉnh thu hồi đất của ông L thì ông L ủy quyền giải quyết 20.000m² chứ không biết 6.000m² cũng bị sai sót. Thanh tra Chính phủ có Văn bản số 3803 rà soát thu hồi thì ông T5, bà M mới biết 6000m² cũng bị thu hồi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T5, bà M; buộc ông L, anh H1 phải chịu phạt cọc cho ông T5, bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Công văn số 84 ngày 15/02/2016 của UBND thành phố P xác định ông T2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L năm 1994 là có cơ sở. UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng quy định do ông L không có quá trình sử dụng đất ổn định. Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P; Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra Nhà nước tỉnh K và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 12/13/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K xác định ông T2 không có đất nên công nhận cho ông L là chưa đúng với quá trình sử dụng đất, bởi lẽ mặc dù ông L khai phá nhưng ông T2 mới là người có quá trình sử dụng đất. Việc công nhận cho ông L diện tích 6000m² là ảnh hưởng quyền lợi của ông T2, thủ tục thu hồi đất cũng không phù hợp, không đúng thực tế sử dụng đất. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng, kháng cáo của ông T2, bà Đ là có cơ sở.

Xét kháng cáo của ông L, ông H1: Căn cứ theo nội dung cam kết tại hợp đồng ngày 24/5/2002 thì ông L không thực hiện đúng hợp đồng nên ông L phải bồi thường gấp 02 lần và hoàn trả lại tiền thanh toán là có căn cứ. Xét quyền lưu cư, hợp đồng giữa ông L và ông D là vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T5 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Danh Thị H2: Bà H2 không chứng minh được ông L ký hợp đồng chuyển nhượng, không chứng minh được có thanh toán tiền mua đất, có quá trình khai phá, có thành quả lao động trên đất, vì không có hợp đồng nên không cần xử lý hợp đồng vô hiệu, đề nghị bác kháng cáo của bà H2.

Xét kháng cáo của ông H4, bà H5 về quyền lưu cư: Cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C5, bà H7, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2015 giữa ông C5, bà H7 với ông H4 nên không chấp nhận kháng cáo của ông H4, bà H5.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc ông L, ông H1 có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông D hậu quả của hợp đồng vô hiệu số tiền 2.906.920.000đ.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T2: Công nhận cho ông T2 được sử dụng toàn bộ diện tích 28.538m² tọa lạc tại khu phố D, thị trấn A, huyện P, Kiên Giang; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 100196 ngày 22/3/1994 của UBND thành phố P cấp cho ông L; Hủy các quyết định hành chính số 613, số B, số B.

- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Danh Thị H2, ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7, ông Hồ Thanh H6, bà Nguyễn Thị H5.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Thân D, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3, bà Danh Thị H2, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5 làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trung H1 (có ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền), đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần trở lên. Ông H1, ông L đều vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Nguyễn Trung H1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự thì thấy trong vụ án này, các đương sự tranh chấp với nhau liên quan đến phần diện tích đất 28.538m², tọa lạc tại khu phố D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Trong đó, ông Hà Văn T2 tranh chấp với ông Nguyễn Văn L, ông

Nguyễn Trung H1 diện tích đất 28.538m²; bà Danh Thị H2 tranh chấp với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 liên quan đến ½ diện tích đất 28.538m²; ông Đỗ Thân D, Công ty TNHH Đ1 tranh chấp với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 phần diện tích đất 6.000m², nằm trong tổng số 28.538m² đất nêu trên; ông Nguyễn Thanh T5, bà Huỳnh Thị Kim M4 tranh chấp với ông L, ông H1 về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 6.000m² và ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5 tranh chấp với ông Hà Văn T2 liên quan đến diện tích đất 6.549,7m² (một phần của diện tích 9.000m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Thành C5), nằm trong tổng số 28.538m² đất nêu trên.

[2.2] Đối với tranh chấp giữa ông Hà Văn T2 với các đương sự khác trong vụ án liên quan đến diện tích đất 28.538m²:

Phần diện tích đất 28.538m² trước đây ông Nguyễn Văn L đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/1994. Khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hà Văn P (cha ông Hà Văn T2) có đơn khiếu nại. Ngày 15/8/1998, UBND huyện P ban hành Quyết định số 613/QĐ-UB giải quyết tranh chấp giữa ông P và ông L, theo đó công nhận cho ông L được sử dụng diện tích 6.000m²; phần diện tích còn lại 20.856m² Nhà nước thu hồi. Không đồng ý với Quyết định số 613/QĐ-UB, ông P khiếu nại thì ngày 20/12/1999 Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang được UBND tỉnh K ủy quyền ban hành Quyết định số 24/QĐ-TTr có nội dung điều chỉnh Quyết định số 613/QĐ-UB, công nhận cho ông P sử dụng 3.000m², ông L sử dụng 3.000m². Ông L khiếu nại nên ngày 31/12/2001, Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 2829/QĐ-CT giải quyết khiếu nại của ông L, điều chỉnh giải quyết giao diện tích 6.000m² cho ông L sử dụng. Ngày 09/12/2002, UBND tỉnh K có Công văn số 400/CV-UB khẳng định việc giải quyết khiếu nại là đúng và giao UBND huyện P triển khai Quyết định số 2829/QĐ-CT. Ngày 22/5/2002, UBND huyện P triển khai, giao đất ngoài thực địa cho ông Nguyễn Văn L; ông L đã nhận đất xong. Như vậy, tranh chấp giữa ông L và ông P (cha ông T2) đã được UBND huyện P, UBND tỉnh K giải quyết. Việc giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 1993. Hiện nay các quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai nêu trên vẫn đang có hiệu lực pháp luật thi hành.

Trong vụ án này, ông Hà Văn T2 có yêu cầu độc lập đề nghị hủy các Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Chủ tịch UBND huyện P, Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra Nhà nước tỉnh K và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh K. Theo Điều 11 Pháp lệnh về Thủ tục giải quyết vụ án hành chính năm 1996; khoản 5 Điều 1 Pháp lệnh về Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính sửa đổi, bổ sung năm 1998; khoản 4 Điều 1 Pháp lệnh về Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính sửa đổi, bổ sung năm 2006 và tiểu mục 7.3, mục 7 Nghị quyết số 04/2006/NQ-HĐTP ngày 04/8/2006 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan hành chính không thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của Tòa án. Đồng thời, Điều 3 Nghị quyết số 56/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật tổ tụng hành chính năm

2010 quy định : “*Trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật tổ tụng hành chính có hiệu lực, người khiếu nại đã thực hiện việc khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương từ ngày 01 tháng 6 năm 2006 đến ngày Luật này có hiệu lực, nếu khiếu nại không được giải quyết hoặc đã được giải quyết nhưng người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật tổ tụng hành chính*”. Vì vậy, Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nội dung này đã được Quyết định giám đốc thẩm số 24/2020/DS-GĐT ngày 13/5/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận xét và làm rõ. Các quyết định hành chính trên được xem là một trong các tài liệu, chứng cứ để xem xét, giải quyết yêu cầu của các đương sự trong vụ án. Ông T2 kháng cáo yêu cầu hủy các quyết định hành chính trên, cũng như đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2, hủy các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch UBND huyện P, Chủ tịch UBND tỉnh K là không có cơ sở.

Đối với việc ông T2 sử dụng đất, hợp tác với Công ty TNHH P1 xây dựng các công trình trên đất, thấy rằng: Thời điểm năm 2012, ông T2 vào bao chiếm phần diện tích đất trên sử dụng, UBND thị trấn A đã lập biên bản đình chỉ việc xây dựng 02 căn nhà diện tích 51,98m² ngày 06/02/2012 đối với ông T2. Năm 2023, ông T2 bao chiếm cát nhà ở diện tích 60m², UBND huyện P ban hành Quyết định số 1244 ngày 05/02/2013 xử phạt ông T2 12.500.000 đồng và buộc ông T2 tháo dỡ công trình trái phép. Ông T2 nộp phạt nhưng không tháo dỡ công trình nên ngày 26/4/2013, Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 2550 cưỡng chế thi hành đối với ông T2. Ông T2 đã có hành vi sử dụng phần đất đã được công nhận quyền sử dụng cho người khác và đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm nên không thuộc trường hợp người sử dụng đất có quá trình sử dụng ngay tình, ổn định, lâu dài để được công nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T2 hợp tác với Công ty TNHH P1, nhà hàng và các công trình khác trên phần đất 6.000m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và phần đất 9.000m² đất cấp cho ông Ngô Thanh C1, bà Thị H7 là trái quy định pháp luật.

Do đó, việc ông T2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, ông C1, bà H7; công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích đất 28.538m² là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2, bà Đ và Công ty P2, ông Võ Tấn T3 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại phần đất lấn chiếm cho chủ sử dụng đất hợp pháp là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Tấn T3 không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với tranh chấp giữa ông Đỗ Thân D với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H1 liên quan đến diện tích đất 6.000m² (đo đạc thực tế 6.004,8m²):

Ông D, ông L đều thống nhất xác định ngày 07/5/2002, hai bên lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.000m² với giá 1.100.000.000 đồng;

ngày 24/5/2002, hai bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng với nội dung như trên, được UBND xã A chứng thực; ông D đã thanh toán cho ông L 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Bà Võ Thị N2 (vợ ông L) có văn bản ủy quyền ngày 28/5/2002 ủy quyền cho ông L thực hiện các giao dịch chuyển nhượng với ông D, văn bản được UBND xã A chứng thực; chứng minh bà N2 thống nhất ý chí với ông L trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D; ông D đã liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên cho ông D; trong đó ngày 27/11/2002, ông D và các hộ dân liên kề đã ký biên bản xác minh ranh giới sử dụng đất, có xác nhận của UBND xã A Tuy nhiên, thời điểm này UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 14/01/2003 tạm ngưng việc chuyển nhượng mua bán nhà đất ở một số khu vực, trong đó có phần diện tích mà ông L chuyển nhượng cho ông D. Ngày 29/10/2004, UBND tỉnh K tiếp tục ban hành Quyết định số 71/2004/QĐ-UB tạm ngưng giao cấp đất, cấp quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... tại những khu quy hoạch phát triển du lịch - dịch vụ trên địa bàn huyện P. Về phía ông L, ngày 09/8/2004, ông L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông D, có lập giấy biên nhận. Đến ngày 12/6/2007, UBND tỉnh K ban hành quyết định bãi bỏ Quyết định số 71/2004/QĐ-UB, ông D yêu cầu ông L giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D làm thủ tục sang tên nhưng ông L không đồng ý, cho rằng ông D kéo dài việc thanh toán nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, việc ông D và ông L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, đúng quy định pháp luật; ông D đã thanh toán cho ông L 700.000.000 đồng (gần 2/3 giá trị chuyển nhượng); ông L đã bàn giao đất cho ông D, hai bên đã tiến hành cắm mốc giới; ông D sử dụng đất cho đến thời điểm hai bên phát sinh tranh chấp năm 2010; việc ông D chưa hoàn thành thủ tục sang tên là do yếu tố khách quan (UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 03/2003/QĐ-UB). Thời điểm năm 2007, ông D yêu cầu ông L bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông L không thực hiện và có ý kiến đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng; giữa hai bên phát sinh tranh chấp nên ông D không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán còn lại của hợp đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được là của ông L.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và ông L; buộc ông L, ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông D; ông D phải thanh toán cho ông L số tiền còn thiếu của hợp đồng chuyển nhượng (400.000.000 đồng) là tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng; đồng thời buộc ông T2, bà Đ, Công ty P1, ông Võ Tấn T3 tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho ông D là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Ông L kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông D; công nhận quyền sử dụng 6.000m² thuộc về ông L, trường hợp không công nhận cho ông L thì yêu cầu được tính giá trị còn lại chưa thanh toán theo giá thị trường là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với tranh chấp của bà Danh Thị H2 liên quan đến phần diện tích đất 28.538m²:

Bà H2 cho rằng ngày 16/12/2004, giữa bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị N2 có ký hợp đồng sang nhượng đất và thành quả lao động trên đất; bà H2 đã thanh toán cho ông L, bà N2 1,6 tỷ đồng. Ông L xác định không có việc thỏa thuận chuyển nhượng cũng như thanh toán tiền như bà H2 trình bày. Bà H2 không cung cấp được bản chính hợp đồng sang nhượng, biên nhận thể hiện đã thanh toán tiền chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, bà H2 khai do bị cướp giật nên mất bản chính giấy tờ liên quan đến việc mua bán, sang nhượng nên hiện nay không có tài liệu để đối chiếu. Đồng thời, bà H2 cung cấp một số người làm chứng như ông Trần Ngọc T13, bà Trần Thị K1, bà Nguyễn Kim H8... nhưng những người này có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định không chứng kiến việc bà H8 thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với ông L; việc các ông bà ký văn bản làm chứng là do bà H8 nhờ cậy và nghe bà H8 kể lại. Lời khai của bà H8 liên quan đến việc chuyển nhượng cũng có sự mâu thuẫn: bà H8 trình bày nhận chuyển nhượng năm 2004, giá chuyển nhượng 1,6 tỷ đồng nhưng lại đồng thời cho rằng trong hợp đồng sang nhượng có xác định trước năm 1976 đây là đất hoang, từ năm 1976 bà H8 cùng với vợ chồng ông L hợp tác khai thác, mỗi bên chia 50%. Bên cạnh đó, bà H8 cho rằng từ trước năm 1994 đến khi xảy ra tranh chấp, bà H8 thuê ông Lý Thanh T14 phát dọn, trồng cây trên đất. Bà H8 cho rằng nhận sang nhượng của ông L năm 2004 nhưng lại xác định thuê ông T14 phát dọn cây năm 1994 là có mâu thuẫn về mặt thời gian. Đồng thời, theo xác minh của Thanh tra tỉnh Kiên Giang khi giải quyết tranh chấp giữa ông P (cha ông T2) với ông L, có sự tham gia của ông Lý Thanh T15 đã xác định phần đất tranh chấp ông L sử dụng, sau đó đến ông T2, ông N3; không có việc bà H8 thuê ông T15 canh tác đất như đã khai. Mặt khác, trong phần diện tích nguyên thủy 28.538m² thì năm 1998 ông L chỉ được UBND huyện P, UBND tỉnh K giải quyết cho công nhận quyền sử dụng diện tích 6.000m²; phần diện tích còn lại Nhà nước đã thu hồi và quản lý nên việc bà H8 nhận sang nhượng của ông L, bà N2 nếu có cũng trái với quy định pháp luật.

Bà H8 không chứng minh được việc sang nhượng đất với ông L, bà N2 như đã trình bày. Phần diện tích đất bà H8 tranh chấp có 6.000m² ông L đã chuyển nhượng cho ông D năm 2002, được xác định là hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của bà H8 về việc buộc ông L, ông H1 bàn giao diện tích đất 14.269m² và tài sản trên đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông D, ông T5, bà M4 vô hiệu là có căn cứ. Kháng cáo của bà Danh Thị H2 không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với tranh chấp của các đương sự liên quan đến phần diện tích đất 6.549,7m² (nằm trong diện tích đất 9.000m²):

Xét thấy, ngày 15/8/1998, UBND huyện P ban hành Quyết định số 613/QĐ-UB giải quyết tranh chấp giữa ông P và ông L, theo đó công nhận cho ông L được sử dụng diện tích 6.000m²; phần diện tích còn lại 20.856m² Nhà nước thu hồi. Trong phần diện tích đất thu hồi trên có 6.549,7m² nằm trong tổng diện tích 9.000m² UBND huyện P cấp quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành C5 ngày

25/1/2005. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C5 là phù hợp với quy định pháp luật và không có ai có ý kiến tranh chấp, khiếu nại. Ngày 29/8/2015, tại Phòng C6, tỉnh Kiên Giang, ông C5 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 9.000m² trên cho ông Hồ Thanh H6. Hai bên đã hoàn tất việc thanh toán, bàn giao quyền sử dụng đất cho bên mua để sử dụng. Ông H6 nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Hiện nay, giữa ông C5, bà H7 với ông H6, bà H5 không có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này; thống nhất giao cho ông H6, bà H5 sử dụng.

Ông T2 yêu cầu công nhận cho ông T2 phần diện tích đất 6.549,7m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C5, bà H7 với ông H6, bà H5 với lý do phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 28.538m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T2 là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích tại mục [2.2].

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông C5, bà H7 với ông H6, bà H5; buộc ông T2, bà Đ, Công ty P1, ông Võ Tấn T3 tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông H6, bà H5 là đúng quy định pháp luật.

[2.6] Đối với tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Thanh T5, bà Trần Kim M với ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Trung H1:

Các bên đều thống nhất xác định ngày 11/3/2015, giữa ông T5, bà M và ông L ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.000m² hiện đang tranh chấp trong vụ án. Cụ thể, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng; ông T5, bà M đặt cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông L có nghĩa vụ cung cấp tài liệu có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5, bà M; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L phải ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T5, bà M. Tòa sơ thẩm xác định ông T5, bà M là người thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hai bên và việc hiện ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thuộc về trách nhiệm của ông T5, bà M là có cơ sở. Mặt khác, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì phần diện tích đất trên đã có tranh chấp, được Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc thụ lý. Ông Nguyễn Thanh T5 lập văn bản ủy quyền ngày 26/10/2015 với ông L để ông L ủy quyền cho ông T5 và ông Đào Vũ khiếu nại, khởi kiện đòi lại diện tích đất 26.856m², trong đó có diện tích 6.000m² mà ông T5, bà M đặt cọc chuyển nhượng với ông L. Điều này chứng minh ông T5, bà M biết phần diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp, khiếu kiện và không có ý kiến đối với vấn đề này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L, ông H1 trả lại cho ông T5, bà M 500.000.000 đồng tiền đặt cọc; không buộc ông L, ông H1 phạt cọc 500.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông T5 liên quan đến nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đối với kháng cáo của ông Đỗ Thân D, Công ty Đ1, ông Hồ Thanh H6, bà Nguyễn Thị H5 đề nghị buộc ông T2, bà Đ, Công ty P1, ông Võ Tấn T3

tháo dỡ, di dời tài sản, bàn giao ngay phần đất tranh chấp cho ông D, ông H6, bà H5 khi án có hiệu lực pháp luật; không đồng ý để ông T2, bà Đ, ông T3, Công ty P1 lưu cư trên đất, thấy rằng: Trên đất có nhiều tài sản của ông T2, bà Đ, ông T3, Công ty P1; việc di dời và ổn định chỗ ở mới sẽ có phần khó khăn. Tòa án cấp sơ thẩm cho phép lưu cư trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật là phù hợp, đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông D, Công ty Đ1, ông H6, bà H5.

[2.8] Đối với kháng cáo của ông Đỗ Thân D, Công ty Đ1 yêu cầu xem xét hành vi vi phạm của ông T2, bà Đ, ông T3 và Công ty P1, sửa án sơ thẩm, tuyên giành quyền khiếu nại, yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác cho phía nguyên đơn, thấy rằng: Yêu cầu này ông D và Công ty Đ1 không đưa ra trong quá trình xét xử sơ thẩm, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Trường hợp ông D và Công ty Đ1 nhận thấy ông T2, bà Đ, ông T3 và Công ty P1 có hành vi gây thiệt hại đến quyền lợi của mình thì có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[2.9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Đỗ Thân D, ông Nguyễn Văn L, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3, bà Danh Thị H2, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5 không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Thân D, ông Nguyễn Văn L, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3, bà Danh Thị H2, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn L, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Danh Thị H2 là người cao tuổi nên được miễn.

Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Nguyễn Trung H1 tại phiên tòa phúc thẩm nên ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Trung H1.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thân D, ông Nguyễn Văn L, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Tấn T3, bà Danh Thị H2, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đỗ Thân D, ông Nguyễn Trung H1, ông Võ Tấn T3, Công ty TNHH Đ1, ông Hồ Thành H4, bà Nguyễn Thị H5, ông Nguyễn Thanh T5, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo biên lai thu số 0009720 ngày 09/5/2023, 0009746 ngày 25/5/2023, 0009718 ngày 08/5/2023, 0009721 ngày 09/5/2023, 0009724 ngày 10/5/2023, 0009729 ngày 10/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

- Ông Nguyễn Văn L, ông Hà Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Danh Thị H2 được miễn.

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

Trong trường hợp bản án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Đương sự (23);
- Lưu VP(3), HS(2).33b.LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy