

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 183/2023/DS-PT

Ngày: 28-8-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Trâm Anh

Bà Trần Thị Chơn

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

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Đồng nguyên đơn:**

1/ Ông Lê Văn Th, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang.

2/ Bà Phạm Thị M, sinh năm 1946 (Chết)

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị M:

2.1/ Ông Phan Văn Q, sinh năm 1956

2.2/ Chị Châu Thị V, sinh năm 1970

2.3/ Anh Phan Văn T, sinh năm 1975

2.4/ Chị Phan Thị Th, sinh năm 1978

2.5/ Chị Phan Thị Thu C, sinh năm 1980

2.6/ Anh Phan Văn B, sinh năm 1985

2.7/ Chị Phan Thị Như Ph, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp Cây S, xã Hàm N, Phú Quốc, Kiên Giang.

2.8 / Chị Phan Thị H, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp Hòn Tr, xã Tiên H, thành phố Hà T, Kiên Giang.

2.9/ Chị Lê Thị H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 5, phường Vĩnh C, thành phố Biên H, Đồng Nai.

3/ Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1960 (chết)

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Ng:

3.1/ Anh Lê Công Đ, sinh năm 1985

3.2/ Anh Lê Văn V, sinh năm 1986

3.3/ Chị **Lê Thị Mỹ L**, sinh năm 1992

3.4/ Chị **Lê Thị Mỹ Đ**, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Ấp Cây S, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang.

4/ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Th khởi kiện gồm:

4.1/ Anh **Lê Văn D**, sinh năm 1978

4.2/ Anh **Lê Văn S**, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp Rạch H, xã Hàm N, TP. Phú Q, Kiên Giang.

(Do ông Lê Văn Th, sinh năm 1956 chết trước khi khởi kiện)

(Anh Lê Văn D và anh Lê Văn S uỷ quyền cho ông Lê Văn Th - Là nguyên đơn, tham gia tố tụng tại Toà án)

*** Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết Ng**, sinh năm 1971

Địa chỉ: 20/1 Hòa Bình, phường An C, quận Ninh K, Tp. Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: Số 104 Nguyễn Trung Tr, khu phố 5, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, Kiên Giang.

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

1/ Ông Ngô Minh M, sinh năm 1968 (chết) (Chồng bà Ng)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Dương Đ, Phú Q, Kiên Giang.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

1.1- Bà **Nguyễn Thị Tuyết Ng**, sinh năm 1971 (Vợ ông M)

1.2- Chị **Ngô N**, sinh năm 1992 (Con ông M)

1.3- Chị **Ngô A**, sinh năm 2003 (Con ông M)

Địa chỉ: 86 Hoàng Văn Th, khu phố 5, Dương Đ, Phú Q, Kiên Giang

- Người đại diện theo uỷ quyền của chị Ngô A: Anh **Thái Minh Nh**, sinh năm 1993

Địa chỉ: 135 Nguyễn T, phường Vĩnh Q, TP Rạch Gi, Kiên Giang.

2/ Ông Lê Thế Ph, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Dương Đ, Phú Q, Kiên Giang.

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945 (chết)

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H: Bà **Phạm Thị D**, sinh năm 1977

4/ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1977 (con bà H)

Cùng địa chỉ: Ấp Rạch H, xã Hàm N, TP Phú Q, Kiên Giang.

5/ Ông Lâm Văn Ph, sinh năm 1953

Địa chỉ: Lô 9, căn 10, hẻm 90, KP Đồng Kh, P.Vĩnh Q, Tp.Rạch Gi, Kiên Giang.

6/ Bà Châu Thị B, sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu vực Quy Thạnh 2, P. Trung K, Q. Thốt N, TP. Cần Thơ.

7/ Ông Phạm Văn B, sinh năm 1963

Địa chỉ: E18, Nguyễn Tri Ph, P.Vĩnh Q, Tp.Rạch Giá, Kiên Giang.

- Đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn B: Ông **Tiêu Tường Th**, sinh năm 1975

Địa chỉ: 220 Nguyễn Bình Kh, P.Vĩnh Q, Tp. Rạch Gi, Kiên Giang.

8/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Đông Ph, xã Thạnh Đ A, Tân H, Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Luật sư **Nguyễn Trần Thụy Q** – Thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Kiên Giang.

9/ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955

Địa chỉ: 996, ấp Hòa A, xã Mong Th, Châu Th, tỉnh Kiên Giang.

10/ Chị Huỳnh Ái D, sinhnăm 1976

11/ Anh Nguyễn Châu T, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Đông Ph, Thạnh Đ A, Tân H, Kiên Giang.

(Bà Th, bà D, ông T uỷ quyền cho bà D tham gia tố tụng)

12/ Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1960 (Vợ ông Lê Văn Th)

Địa chỉ: Ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang.

13/ Ủy ban nhân dân xã Hàm N

Địa chỉ: Ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Hoài Kh** – Chủ tịch UBND xã Hàm N, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

14/ Ủy ban nhân dân thành phố Phú Q

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Dương Đ, Phú Q, Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Quang Hưng** – Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Văn Định** – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

15/ Bà Tapiau Loan K, sinh năm 1950 (Tên gọi khác là **Quách Thị Kim Hoàng**)

Địa chỉ hiện nay: 90 Trần Bình Tr, thôn Thiện Tr, xã Thiện Ngh, Tp. Phan Th, Bình Thuận.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Tapiau Loan K: Ông **Đào Đức Tr**, sinh năm 1972

Địa chỉ: B1504 Chung cư Watermark 395 Lạc Long Q, phường Nghĩa Đ, quận Cầu G, thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Lê Văn Th** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị D**.

(Ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị D, luật sư Nguyễn Trần Thụy Q, bà Nguyễn Thị Th, ông Tiêu Tường Th, ông Đào Đức Tr có mặt, các đương sự còn lại trong vụ án vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2010 (BL 01) và các lời khai của đồng nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1976, cụ Phạm Văn Ch và cụ Lê Thị B là cha mẹ ruột ông Lê Văn Th có khai khẩn thửa đất khoảng 20.000m² tọa lạc ấp H, xã N, huyện Phú Quốc (Nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang. Cụ Phạm Văn Ch chết ngày 20/7/2007, cụ Lê Thị B chết năm 2001 (BL 95, 95A), hai cụ có 04 người con chung gồm: Ông Lê Văn Th, bà Phạm Thị M, bà Lê Thị Ngọt và ông Lê Văn Th. Ông Th chết năm 1983, ông Th có 02 người con chung là anh Lê Văn S và anh Lê Văn D.

Năm 2001 cụ Lê Thị B chết, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào năm 2002 cụ Phạm Văn Ch chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Ng diện tích đất 5.000m² nằm trong diện tích 20.000m² do cụ Ch và cụ B khai khẩn với giá 20.000.000đồng, bà Ng trả trước được 16.000.000đồng còn 4.000.000đồng đến nay chưa trả. Diện tích đất nêu trên cụ Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M989497 vào sổ số QHN000030/QSDĐ/số 207/D-UBND ngày 02/12/2003 với

diện tích là 13.540m², diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do lúc đó Ủy Bn nhân D xã N trưng dụng làm đài tưởng niệm.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của cụ Ch nên bà Ng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 13.540m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph (Cháu bà Ng).

Đối với phần đất còn lại đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng được UBND huyện Ph Quốc (Nay là thành phố Phú Q) giải quyết tranh chấp bằng quyết định hành chính, ông Th đã khởi kiện quyết định này bằng vụ án hành chính tại Tòa án.

Nay các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng; Hủy thủ tục biến động sang tên giữa cụ Phạm Văn Ch với ông Lê Thế Ph diện tích 13.540m² đất tọa lạc tại ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang; Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết Ng và những người liên quan phải trả lại diện tích đất, các đồng nguyên đơn sẽ trả lại cho bà Ng 16.000.000 đồng và nếu có lỗi sẽ bồi thường theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/11/2019 (BL 473) và các biên bản ghi lời khai, biên bản hoà giải thì các đồng nguyên đơn yêu cầu:

1/ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng theo giấy tay sang nhượng ngày 20/02/1993 diện tích 17.300m² đối với phần đất cụ Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.540m², lý do đây là tài sản chung của cụ Ch và cụ B, vào thời điểm chuyển nhượng năm 1993 cụ Lê Thị B còn sống nhưng không được biết.

Đối với diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phạm Văn Ch thì các đồng nguyên đơn không tranh chấp với bà Ng chung trong vụ kiện này.

2/ Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.540m² tại ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) giữa cụ Phạm Văn Ch và ông Lê Thế Ph theo phê duyệt chấp thuận số 327/D-UB ngày 23/4/2004 đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Thế Ph ngày 11/5/2004 vô hiệu, lý do vi phạm quy định đồng sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

3/ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 13.540m² tại ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) giữa ông Lê Thế Ph với ông Lâm Văn Ph theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2006 được UBND xã Hàm N ký xác nhận ngày 08/5/2006 và được phê duyệt chấp thuận số 16/CN ngày 8/5/2006 và được chỉnh lý biến động sang tên ông Lâm Văn Ph ngày 16/5/2006 vô hiệu, lý do trái pháp luật.

4/ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 13.540m² tại ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) giữa ông Lâm Văn Ph với bà Châu Thị B được UBND xã Hàm N chứng thực theo hợp đồng chuyển nhượng số 13 ngày 27/02/2007 đã được chỉnh lý biến động sang tên bà Châu Thị B ngày 08/3/2007 vô hiệu, lý do bà Châu Thị B không biết mình được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5/ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 14.437m² tại ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố

Phú Q) giữa bà Châu Thị B với ông Phạm Văn B theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Hàm N chứng thực số 70, quyền số 01/TP/CC-STC/HĐGD ngày 16/5/2008 đã được chỉnh lý biên động sang tên ông Phạm Văn B ngày 23/7/2008 vô hiệu, lý do đây là hợp đồng giả tạo.

6/ Hủy tất cả các chỉnh lý biên động từ ông Phạm Văn Ch trong các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 768530 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 diện tích 14.437m² tọa lạc ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) mang tên bà Châu Thị B được UBND huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) cấp ngày 21/7/2008 (đã chỉnh lý biên động sang tên ông Phạm Văn B ngày 23/7/2008). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được bà Châu Thị B xin cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989497 ngày 02/12/2003 tên ông Phạm Văn Ch diện tích 13.540m² sang tên Châu Thị B diện tích 14.437m² do giả tạo.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Ng trình bày tại các biên bản lấy lời khai:**

Bà Nguyễn Thị Ng là vợ ông Ngô Minh M, ông M chết năm 2015, cha ruột ông M là Ngô Văn Điều chết năm 1973; mẹ ruột của ông M là Hồ Thị Cúc chết năm 2009 bà Ng và ông M có hai người con chung là Ngô N và Ngô A, không có con riêng, con nuôi (BL 520 - 524).

Ngày 20/02/1993 bà Nguyễn Thị Tuyết Ng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất của vợ chồng cụ Phạm Văn Ch và cụ Nguyễn Thị H cùng người con chung của hai cụ là bà Phạm Thị D với diện tích 17.300m² (chiều Ngng 100m và chiều dài 173m tại BL38), tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang với giá 03 lượng vàng 24k, bà Ng đã trả đủ vàng, hai bên có lập giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ), có tứ cận như sau: một cạnh giáp ranh đất của ông Lữ Thanh H; một cạnh giáp núi; một cạnh giáp ranh đất trống; một cạnh giáp đường Dương Đông – N, bà Ng nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo ranh giới tứ cận của cụ Ch, do cụ Ch là cậu ruột của bà Ng nên bà Ng để cụ Ch ở và trông nom giúp bà Ng phân đất nhận chuyển nhượng (BL 513), khi nhận chuyển nhượng thì đất của cụ Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Ng cũng không biết đất của cụ Ch đã có tên trên sơ đồ địa chính của xã do theo Chi thị 14 của Chính phủ (người dân thường gọi là sơ đồ 14).

Cụ Ch trông coi đến năm 2001 thì Ủy ban nhân dân xã Hàm N có đến thỏa thuận với cụ Ch trưng dụng một phần diện tích đất mà bà Ng đã nhận chuyển nhượng để làm đài tưởng niệm (xã bồi thường cho cụ Ch 8.000.000 đồng nhưng đến nay chưa bồi thường cho cụ Ch hay bà Ng và cũng không lấy đất làm đài tưởng niệm), khi biết sự việc nên bà Ng đã đi gặp Bí thư và Chủ tịch xã Hàm N lúc bấy giờ là ông Võ Văn M và ông Nguyễn Chí H để hỏi thì được lãnh đạo xã động viên bà Ng giao lại một phần đất để làm đài tưởng niệm khoảng 7.500m² (BL 352), diện tích đất này sau đó xã không lấy nên ông Th vào sử dụng thì phát sinh tranh chấp với bà Ng. Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) đã giải quyết tranh chấp công nhận phần đất này là của gia đình ông Ngô Minh M (chồng bà Ng) theo Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 diện tích đo đạc là 4.620m², ông Th không đồng ý quyết định này nên đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án huỷ quyết định nên bà Ng không tranh chấp diện tích đất này chung trong vụ án.

Khi được xã động viên giao đất để làm đài tưởng niệm nên bà Ng đồng ý và tự đi làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất phần đất còn lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ng đã làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận vào năm 2002 (BL từ 348-350) với diện tích đo đạc thực tế là 13.540m², khi đăng ký cấp đất thì xã yêu cầu phải cấp cho cụ Ch xong mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Ng theo quy định nên bà Ng để cụ Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/12/2003 cụ Ch được UBND huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989497 vào sổ số QHN000030/QSĐĐ/Số 207/D-UB diện tích 13.540m² đất tại ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang (BL 106). Khi cụ Ch có giấy chứng nhận QSĐĐ, do bà Ng sinh sống ở Cần Thơ nên có nhờ người cháu tên Lê Thế Ph đứng tên giùm nên cụ Ch làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Lê Thế Ph vào ngày 11/5/2004 diện tích 13.540m².

Năm 2006 bà Ng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Lâm Văn Ph và yêu cầu ông Lê Thế Ph làm thủ tục chuyển nhượng, ông Ph được chuyển biến động sang tên vào ngày 16/5/2006, bà Ng đã nhận đủ tiền và không tranh chấp hợp đồng này với ông Lâm Văn Ph. Thửa đất này đã chuyển nhượng cho nhiều người khác và ông Phạm Văn B hiện nay là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ng không tranh chấp với những người nhận chuyển nhượng này.

Nay các đồng nguyên đơn cho rằng cụ Ch chỉ chuyển nhượng cho bà Ng 5.000m² với giá 20.000.000 đồng và bà Ng trả được 16.000.000 đồng còn 4.000.000 đồng chưa trả nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Ch với bà Ng, anh em ông Th sẽ trả lại bà Ng 16.000.000 đồng, nếu có lỗi thì bồi thường theo quy định của pháp luật là không có căn cứ chứng minh, bà Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện này. Đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng từ cụ Ch sang ông Lê Thế Ph và hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo liên quan đến thửa đất này thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của các đồng nguyên đơn với lý do những người này nhận chuyển nhượng trên phần đất hợp pháp của bà Ng và bà Ng không tranh chấp.

Bà Ng yêu cầu xem xét lại tính hợp pháp của biên bản họp gia đình ngày 14/7/2005 (BL 310), đơn yêu cầu xác minh nguồn gốc đất ngày 11/10/2005 (BL 309) của ông Th đồng thời yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

1/ Lời khai của cụ Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị D:

Thửa đất tại tỉnh lộ 47 thuộc ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang do vợ chồng cụ Phạm Văn Ch và cụ Nguyễn Thị H khai phá sử dụng từ năm 1976 đến ngày 20/02/1993 thì vợ chồng cụ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Tuyết Ng với giá 03 lượng vàng 24k cụ H và cụ Ch đã nhận đủ tiền và có con cụ là bà Phạm Thị D chứng kiến ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng giấy tay này, khi chuyển nhượng xong thì bà Ng nhờ gia đình cụ Ch trông nom giùm phần đất này. Cụ H khẳng định đây là phần đất riêng do chính cụ H và cụ Ch khai khẩn, ngoài ra không có ai khác. Năm 2005

ông Lê Văn Th là con riêng của cụ Ch tự ý đến cất nhà trên phần đất này thì xảy ra tranh chấp với bà Ng đến nay (BL 41, 42).

Tại phiên toà sơ thẩm bà D trình bày: Bà không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Ch và bà Ng và tất cả các hợp đồng chuyển nhượng cho những người khác đối với phần đất cụ Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cụ Ch chuyển nhượng cho bà Ng diện tích ghi trong hợp đồng ngày 20/02/1993 bà D biết. Bà D xác định cụ Ch là người sống với bà D cho đến khi cụ chết, bà D cũng chưa từng thấy cụ B hay anh em ông Th lên phần đất tranh chấp này quản lý, sử dụng, còn tờ hợp mặt gia đình của ông Th cung cấp thì bà D không biết, bà chưa từng họp mặt và cũng không ký tên trên tờ hợp mặt này.

Nay anh em ông Th khởi kiện bà Ng và yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng thì bà D không ý kiến gì.

2/ Chị Ngô N là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Minh M:

Tại phiên toà sơ thẩm chị N trình bày: Chị là con chung của bà Nguyễn Thị Tuyết Ng và ông Ngô Minh M, chị còn người em ruột là Ngô A, sinh năm 2003. Tài sản tranh chấp trong vụ kiện này là 13.540m² đất là của cha mẹ chị nhận chuyển nhượng mà có, nay cha chết nên bà Nguyễn Thị Tuyết Ng có toàn quyền quyết định và giải quyết tranh chấp với gia đình ông Th, chị không tranh chấp với bất cứ ai trong vụ kiện này. Ông Th khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng của bà Ng cũng như các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo của thửa đất này là ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của chị em chị cũng như bà Ng. Do đất này có nguồn gốc là của cụ Ch và cụ H đã chuyển nhượng cho bà Ng và giờ là quyền sử dụng của ông Phạm Văn B nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

3/ Lời khai ông Lê Thế Ph:

Ông Ph là người đứng tên hộ cho di của ông là bà Nguyễn Thị Tuyết Ng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng từ cụ Ch sang ông Ph được Ủy Bn nhân D xã N chứng thực và được UBND huyện phê duyệt chấp thuận số 327/D-UB ngày 23/4/2004, ông Lê Thế Ph đã được chỉnh lý biến động sang tên ngày 11/5/2004. Sau đó bà Ng đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lâm Văn Ph nên ông Ph làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ph, bà Ng là người trực tiếp nhận tiền của ông Ph. Quyền lợi của ông Lê Thế Ph không bị ảnh hưởng gì trong vụ kiện này, ông Ph không tranh chấp với bà Ng hay ông Ph, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4/ Lời khai ông Lâm Văn Ph:

Năm 2006 ông đứng tên giùm người chị gái ông tên Lâm Ngọc Q một thửa đất tại Phú Q (là thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Thế Ph), do bà Q là người đang sinh sống tại nước Úc nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Năm 2007 bà Quý có nhờ ông Ph qua Phú Q ký chuyển nhượng lại thửa đất mà ông đứng tên giùm bà Lâm Ngọc Q cho ai thì ông Ph không nhớ. Trong vụ án này quyền lợi của ông Ph cũng như của bà Lâm Ngọc Q không bị ảnh hưởng gì, ông Ph và bà Q không tranh chấp với bất kỳ ai trong vụ án này.

5/ Lời khai bà Châu Thị B:

Vào năm 2007, bà Lâm Ngọc Q là xui gia với bà B từ nước ngoài về và có đến nhà bà mượn sổ hộ khẩu và chứng minh nhân D của bà B để mua đất ở Phú Q (bà Q là chị của ông Lâm Văn Ph). Bà B không biết vị trí thửa đất tại Phú Q và cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ai (BL 128). Trong vụ kiện này quyền lợi của bà Châu Thị B không bị ảnh hưởng gì, bà B cũng không tranh chấp quyền sử dụng đất này với bất kỳ ai trong vụ án này.

6/ Lời khai ông Phạm Văn B:

Vào khoảng đầu năm 2008, qua giới thiệu nên ông B có tìm hiểu tại cơ quan chức năng và được biết phần đất tọa lạc tại ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q), Kiên Giang do bà Châu Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 14.437m² và không tranh chấp với ai nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ với giá chuyển nhượng là 310.000.000đồng/1000m², ông B đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng và đã được chuyển biên động vào ngày 23/7/2008. Ông B vào quản lý, sử dụng và thuê người ủi đất cũng không có bất kỳ ai tranh chấp. Đây là tài sản nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông, ông B yêu cầu giữ nguyên diện tích đất 14.437m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL768530 ngày 21/7/2008 để ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

Tại phiên toà sơ thẩm: Đại diện cho ông B yêu cầu giữ nguyên yêu cầu của ông B và đề nghị HĐXX để ông B tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 14.437m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL768530 ngày 21/7/2008 tại ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang.

7/ Bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D nhận chuyển nhượng QSDĐ rất nhiều lần với ông Th diện tích là 9.000m² các lần chuyển nhượng đều làm hợp đồng viết tay. Bà Nguyễn Thị Th (em gái bà D) và con gái bà Huỳnh Ái D cũng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Th, mỗi người 2.000m² và gộp chung vào với hợp đồng chuyển nhượng đất của bà D tổng cộng 13.000m² số tiền bà D đã trả là 1.450.000.000 đồng (BL694), sau đó bà D và vợ chồng ông Th thống nhất xé bỏ tất cả các hợp đồng đã ký trước đây và lập lại thành một hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 16/7/2007 diện tích 13.000m², số tiền ghi trong hợp đồng là 650.000.000 đồng nhằm mục đích trả ít thuế. Tất cả giấy tờ mua bán của các hợp đồng trước đó bà D đã xé bỏ chỉ còn một số hợp đồng photo bà giữ lại. Khi nhận chuyển nhượng thì ông Th có cho bà D xem tờ hợp mặt gia đình và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo tên cụ Ch nên bà D đã mua.

Nay bà Th và chị D thống nhất để một mình bà D khởi kiện vợ chồng ông Th. Ngày 10/11/2017 bà D có đơn yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc vợ chồng ông Th giao quyền sử dụng đất cho bà D là 13.000m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007. Bà D, bà Th, chị D không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Ngoài ra bà D còn nhờ người con gái tên Huỳnh Ái D ký nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Th phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà xã N không thu hồi làm đài tưởng niệm là 5.000m², bà D không yêu cầu giải quyết chung trong vụ kiện này.

Tại phiên toà sơ thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và vợ chồng ông Th, lý do vợ chồng ông Th thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà

D, thừa nhận có xé bỏ các hợp đồng giấy tay với và D và lập lại thành một hợp đồng chuyển nhượng diện tích 13.000m² ghi ngày 16/7/2007, bà D đã trả được 1.450.000.000 đồng trên phần đất 9.000m² của bà D. Bà D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng chung trong vụ kiện này.

8/ Lời khai của bà Nguyễn Thị Th:

Ngày 09/01/2013 bà Nguyễn Thị Th có sang nhượng thửa đất của vợ chồng ông Lê Văn Th, diện tích 2.000m² (Ngang 10m, dài 200m) với giá 300.000.000 đồng, bà đã giao trả đủ tiền và có biên nhận, khi nhận chuyển nhượng thì bà Th chỉ biết là ông Th đang tranh chấp với bà Ng diện tích đất 5.000m², còn đất bà Th nhận chuyển nhượng thì không nằm trong phần đất tranh chấp mà cụ Phạm Văn Ch được cấp giấy chứng nhận (BL 581; 852). Do bà D có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th nên bà Th thống nhất gộp chung với bà D trong hợp đồng ngày 16/7/2007 thì được ông Th đồng ý, nay bà giao quyền cho bà D đi khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng. Bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chung trong vụ kiện này.

9/ Lời khai của chị Huỳnh Ái D và anh Nguyễn Châu T:

Năm 2008 chị D có đứng tên thay bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th diện tích 2.000m² chiều Ngng 10m, chiều dài 200m giá 200.000.000 đồng đã trả đủ tiền cho ông Th, có làm biên nhận (2.000m² này nằm trong diện tích 9.000m²) mà bà D nhận chuyển nhượng của ông Th, đất đã được cấp giấy chứng nhận (BL 574).

Ngày 08/11/2013 chị D sang nhượng của vợ chồng ông Th diện tích đất 2.000m² chiều Ngng 10m, chiều dài 200m giá 300.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán, chị D đã trả cho vợ chồng ông Th được 250.000.000 đồng, cụ thể lần 1 trả 100.000.000 đồng vào ngày ký giấy sang nhượng; lần 2 vào ngày 08/01/2014 là 100.000.000 đồng; lần 3 gửi vào sổ tiết kiệm của ông Th 50.000.00 đồng tại ngân hàng Đông Á.

Do bà D có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th nên chị D thống nhất gộp chung với bà D trong hợp đồng ngày 16/7/2007 để bà D đi khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng. Chị D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chung trong vụ kiện này.

9/ Bà Huỳnh Thị Thủy trình bày:

Bà Huỳnh Thị Th là vợ ông Th, chị Lê Thị Mỹ Tr (là con ông Th), vợ chồng bà Th, ông Th không tự ý chuyển nhượng đất cho bà D, nếu có chuyển nhượng thì phải được sự đồng ý của tất cả anh chị em ông Th. Tờ sang nhượng ngày 16/7/2007 với diện tích 13.000m² mà bà D khởi kiện vợ chồng bà buộc giao đất là do vợ chồng bà Th ký, nhưng chỉ là tờ hợp đồng giả cách giữa vợ chồng bà Th với bà D mục đích để cho bà D giúp vợ chồng ông Th đi khởi kiện chứ không phải vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà D từ năm 2007, còn con gái bà là Lê Thị Mỹ Trúc ký vào tờ chuyển nhượng này cũng là do bà D yêu cầu chứ con bà không liên quan gì trong vụ án, bà Th cũng thừa nhận có xé bỏ một số hợp đồng chuyển nhượng với bà D.

Nay bà Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13.000m² và giao đất cho bà D vì đất này là của chung anh em, vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho bà D 1.000m² và nhận của bà D là 100.000.000 đồng (BL 695).

Đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà xã không thu hồi để làm đài tưởng niệm, bà D nhờ con gái bà là Huỳnh Ái D đứng tên nhận chuyển nhượng 5.000m² đây cũng là hợp đồng chuyển nhượng giả cách cho bà D giúp vợ chồng bà đi khởi kiện. Nay bà D không yêu cầu giải quyết chung trong vụ kiện này thì bà đồng ý.

Bà Th thừa nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th diện tích 2.000m² đã nhận của bà Th 132.000.000đồng; chuyển nhượng cho chị Huỳnh Ái D 2.000m² đã nhận của bà D số tiền 200.000.000 đồng (BL 695).

Nay bà D, bà Th và chị D gộp thành hợp đồng ngày 16/7/2007 với diện tích 13.000m², giao quyền cho bà D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc giao đất thì vợ chồng bà không đồng ý, vợ chồng bà thống nhất bán cho ai sẽ có trách nhiệm với người đó.

10/ Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Ngọt trình bày:

Bà Lê Thị Ng có chồng là Lê Văn D. Bà Ngọt chết ngày 15/9/2020, ông Lê Văn D chết ngày 31/12/2019. Bà Ng không có con riêng hay con nuôi. Ông D cũng không có con riêng hay con nuôi. Bà Ng và ông D có 04 người con chung gồm: anh Lê Công Đ, sinh năm 1985; anh Lê Văn V, sinh năm 1986; chị Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1992; chị Lê Thị Mỹ Đ, sinh năm 1995, tất cả những người này đang sinh sống tại ấp cây Sao, xã Hàm N.

Do bà Lê Thị Ng cùng ông Lê Văn Th khởi kiện và khởi kiện bổ sung đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, nay bà Ng chết nên các con bà Ng vẫn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà Ng và ông Th trước đây.

Các con của bà Ng đều xác định khi còn sống bà Ng không biết chữ, ai đưa giấy tờ gì thì bà Ng chỉ lặn tay chứ không biết viết hay ký tên. Còn tờ hợp mặt gia đình 14/7/2005 khi đó chị Đ và chị L còn nhỏ nên không biết. Còn gia đình có ai biết không thì chị Đ và chị L không biết.

11/ Ủy ban nhân dân xã Hàm N

Ủy ban nhân dân xã Hàm N có Công văn 102/UBND-ĐCXD ngày 22/9/2020 trả lời việc phê duyệt chấp thuận số 327/D-UB ngày 23/4/2004 ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Ch sang ông Lê Thế Ph là thuộc thẩm quyền của UBND huyện Phú Q (BL744).

12/ Ủy ban nhân dân thành phố Phú Q

Tại Công văn 362/UBND-NCPL ngày 11/5/2020 (BL 769) Ủy Bn nhân dân thành phố Phú Q xác định việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph và các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến bà Châu Thị B được chỉnh lý biên động sang tên bà Châu Thị B vào ngày 8/3/2007 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M989497 ngày 02/12/2003 đều thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Bà Châu Thị B được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được đo đạc lại và thông qua Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai xã N được công khai xét duyệt diện tích 14.437,0m² tọa lạc tại ấp H, xã N, Ph Quốc, Kiên Giang tại thửa số 33, tờ bản đồ số 38 và được Ủy Bn nhân D huyện Ph Quốc (nay là thành phố Ph Quốc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị B theo giấy đất số AL 768530 ngày 21/7/2008 được bà Châu Thị B chuyển nhượng cho ông Phạm

Văn B. Việc Ủy Bn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị B là đúng trình tự thủ tục, do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Thị B là không có cơ sở chấp nhận.

13/ Người đại diện theo uỷ quyền của bà Tapiau K:

Tại phiên toà sơ thẩm ông Tr là người đại diện cho bà Tapiau K trình bày: Năm 2007, bà Tapiau K (bà Kim) có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th và bà Huỳnh Thị Th diện tích 3.000m² đất và thành quả trên đất, tọa lạc tại ấp H, xã N, Ph Quốc với giá 90.000.000 đồng. Bà K đã trả đủ tiền cho ông Th, bà Thuỷ. Nay bà K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả trên đất ngày 15/11/2007, vị trí thửa đất thì ông Th và bên bà K xác định theo tờ trích đo số 192-2022 ngày 02/11/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ph Quốc. Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả trên đất, buộc ông Th và bà Th giao diện tích đất 3.000m² có vị trí như trên sơ đồ trích đo số 192-2022 cho bà K để sử dụng. Trường hợp Toà án không công nhận hợp đồng nêu trên thì đề nghị Toà án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông Th và bà Th phải bồi thường toàn bộ hợp đồng theo giá trị định giá tại chứng thư số Vc 19/5/25/CT- TVAP ngày 02/5/2019 của công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng, cụ thể giá trị đất là 4.985.000đ/m² x 3.000m² bằng 14.955.000.000 đồng, lý do vợ chồng ông Th là người có lỗi hoàn toàn, không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Th trả lại 90.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2007.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

- Áp dụng Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 127; 128; 137; khoản 2 Điều 689; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005.

- Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình về trách nhiệm liên đới.

- Áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003

- Áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí của Tòa án ngày 27/02/2009.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 27; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các đồng nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng đối với diện tích 13.540m² và không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph, từ ông Lê Thế Ph sang ông Lâm Văn Ph, từ ông Lâm Văn Ph sang bà Châu Thị B và từ bà Châu Thị B sang ông Phạm Văn B và không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL768530 ngày 21/7/2008 diện tích 14.437m² tại thửa số 33, tờ bản đồ số 38 của bà Châu Thị B.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D đối với vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/7/2007 diện tích 13.000m². Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2007 giữa vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th với bà Nguyễn Thị D vô hiệu toàn bộ.

Bà Nguyễn Thị D có quyền khởi kiện vợ chồng ông Th, bà Th để yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tapiau K đối với vợ chồng ông Lê Văn Th về yêu cầu đòi lại tiền trong hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường hợp đồng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007 giữa vợ chồng ông Lê Văn Th với bà Tapiau K vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho bà Tapiau K số tiền chuyển nhượng đã nhận là 90.000.000đồng và số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 7.432.500.000 đồng, tổng cộng là 7.522.500.000 đồng.

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, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Tapiau K về việc rút lại yêu cầu buộc ông Th bồi thường thành quả lao động trên đất.

- Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 14.437m² nằm trong GCNQSD đất số AL 768530 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 tọa lạc ấp Rạch H, xã Hàm N, huyện Phú Q (nay là thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Văn B ngày 23/7/2008, ông Phạm Văn B tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo toạ độ được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24/4/2023, ông Lê Văn Th có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 25/4/2023, bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo: Yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13.000m² ở ấp Rạch H, xã Hàm N, Phú Q, Kiên Giang giữa bà với vợ chồng ông Th, buộc ông Th giao đất cho bà như thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết Ng và những người còn lại không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

***Luật sư Nguyễn Trần Thụy Quyền trình bày quan điểm tranh luận:**

Không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xét xử, phía ông Th thừa nhận giữa ông Th và bà D có chuyển nhượng đất, có giao nhận tiền. Mặc dù chỉ mua bán bằng giấy tay. Giữa ông Th với bà D không có tranh chấp, việc giải quyết yêu cầu của ông Th ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bà D. Trong hồ sơ có nhiều vấn

đề cấp sơ thẩm chưa được làm rõ. Cấp sơ thẩm không đưa bà Q vào tham gia tố tụng là thiếu sót, bà Q là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, ông Ph và bà B chỉ là đứng tên dùm bà Q, ông Ph và bà B hoàn toàn không biết về các giao dịch này. Trong khi đó bà Q là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thẩm quyền xét xử phải thuộc tòa tỉnh, mặc dù có công văn trả lời của tòa tối cao nhưng cũng không thể trên luật được. Ủy ban nhân dân thành phố Phú Q chưa được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Ch và ông Ph cũng không có. Tại phiên tòa Phc thẩm ông Th thừa nhận đã giao nhận tiền đủ của bà D, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bà D.

***Ông Tiêu Tường Th trình bày quan điểm tranh luận:** Các thủ tục chuyển nhượng trước đây ông B không biết, ông B chỉ nhận chuyển nhượng từ bà B và việc ông B nhận chuyển nhượng từ bà B là hợp pháp. Ông Th từ đầu đến cuối không đưa ra được chứng cứ tài liệu nào chứng minh đất này là đất của ông Th. Đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác định đất là của ông Ch và bà H, ông B nhận chuyển nhượng là ngay tình, ông Th yêu cầu là không có cơ sở. Đất là của cha ông Th, những người nhận chuyển nhượng từ ông Th thì tự giải quyết hậu quả với nhau.

*Ông Đào Đức Tr không có tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp phía nguyên đơn cho rằng là của cụ Phạm Văn Ch và cụ Lê Thị B khai khẩn vào năm 1976 diện tích khoảng 20.000m², các đồng nguyên đơn là con của cụ Ch và cụ B. Năm 2001, cụ B chết nên năm 2002 cụ Ch chuyển nhượng cho bà Ng diện tích 5.000m² với số tiền 20.000.000đ, bà Ng đã trả 16.000.000đ; sau đó cụ Ch được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 13.540m² vào ngày 02/12/2003, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng bà Ng đã lợi dụng ghi chuyển nhượng hết diện tích 13.540m² từ cụ Ch sang tên Lê Thế Ph (cháu bà Ng), nên xảy ra tranh chấp. Riêng phía bị đơn bà Ng thì xác định, nguồn gốc đất tranh chấp là do cụ Ch và người vợ sau là cụ Nguyễn Thị H cùng khai khẩn, hai cụ có một người con chung là bà Phạm Thị D; Giấy sang nhượng lập ngày 20/02/1993 có chữ ký của cụ Ch, cụ H và bà Phạm Thị D, bà Ng đã trả đủ tiền, vàng và cụ Ch, cụ H đã giao đất cho bà Ng sử dụng nên đây là hợp đồng hợp pháp.

Ngoài ra, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D, chị D (con bà D), bà Th (em ruột bà D) khai có sang nhượng của vợ chồng ông Th, bà Th nhiều lần diện tích đất 13.000m² với số tiền tổng cộng là 1.450.000.000đ có làm giấy mua bán viết tay, đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Th và bà Th, nên hai bên thỏa thuận làm hợp đồng mua bán đất viết tay vào ngày 16/7/2007. Nay yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 16/7/2007, trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì bà D không yêu cầu ông Th bồi thường thiệt hại trong vụ án này. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tapiau K (gọi tắt là bà K) và người đại diện ủy quyền là ông Đào Đức Tr cho rằng, ngày 15/11/2007 ông Th lập Giấy

chuyển nhượng đất và thành quả trên đất viết tay (BL 853) với bà K chuyển nhượng 3.000m² đất tại ấp H, xã N, Ph Quốc với giá 90.000.000đ, ông Th đã nhận đủ tiền, nhưng bà Kim chưa nhận đất. Tại thời điểm mua bán đất, bà K không biết đất đang bị tranh chấp. Nay bà K Yêu cầu công nhận hợp đồng nêu trên, buộc ông Th phải giao 3.000m² đất lại cho bà K. Trường hợp Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông Th phải bồi th giá trị đất theo Chứng thư định giá số Vc 19/5/25/CT-TVAP ngày 02/5/2019 của Công ty TNHH Định giá Thịnh vượng.

Bản án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tapiau K, nên ông Th và bà D kháng cáo bản án sơ thẩm.

* Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Th yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể từng yêu cầu như sau:

- *Thứ nhất*, đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ Phạm Văn Ch với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng theo Giấy sang nhượng ngày 20/02/1993, với lý do đây là tài sản chung của cha mẹ ông là cụ Ch và cụ Lê Thị B, vào thời điểm chuyển nhượng đất năm 1993 cụ Lê Thị B còn sống nhưng không được biết, xét thấy:

Theo lời khai của cụ Nguyễn Thị H (vợ của cụ Ch) khai trước đó, xác định: Cụ H và cụ Ch chung sống với nhau từ trước năm 1975, không đăng ký kết hôn, hai cụ có một người con chung là bà Phạm Thị D, sinh năm 1977. Nguồn gốc phần đất các bên đang tranh chấp là của cụ H và cụ Ch cùng khai phá sử dụng từ năm 1976, không phải tài sản chung của cụ Ch và cụ Lê Thị B. Việc mua bán đất với vợ chồng ông M, bà Ng là có thật. Lời khai của bà Phạm Thị D (con ruột của cụ H và cụ Ch) xác nhận lời khai của cụ H là đúng, cụ Ch đã nhận đủ tiền bán đất và giao đất cho bà Ng quản lý, sử dụng. Mặt khác, tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2022/HC-GĐT ngày 25/4/2022 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án hành chính mà ông Th yêu cầu hủy Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 của UBND huyện Ph Quốc, đã xác định: nguồn gốc thửa đất tranh chấp nêu trên do cụ Ch và cụ H (vợ sau) khai khẩn vào năm 1976, không liên quan đến cụ Lê Thị B (vợ trước) nên đây không phải là tài sản chung của cụ B và cụ Ch. Do diện tích đất này là của cụ H và cụ Ch nên khi còn sống hai cụ có quyền định đoạt chuyển nhượng cho người khác, nên ngày 20/02/1993 cụ Ch, cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 17.300m² cho bà bị đơn Ng, có sự chứng kiến của bà Phạm Thị D, nội dung hợp đồng thể hiện thửa đất giáp ranh tứ cạnh rõ ràng. Tuy từ Giấy sang nhượng (BL 38) chỉ là hợp đồng viết tay, không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ với nhau theo đúng hợp đồng là bà Ng đã trả đủ tiền vàng cho vợ chồng cụ Ch và cụ Ch đã giao đất cho bà Ng quản lý sử dụng. Đến ngày 02/12/2003, cụ Ch được UBND huyện Ph Quốc cấp giấy chứng nhận QSD đất số 989497 diện tích 13.540m² thì hai bên đã thực hiện thủ tục biến động sang tên QSD đất theo quy định của pháp luật bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ cụ Ch sang ông Lê Thế Ph (ông Ph được bà Ng ủy quyền đứng tên hợp đồng) được Phê duyệt chấp thuận số 327/D-UB ngày 23/4/2004 của UBND huyện Ph Quốc. Theo Công văn số 362/UBND-NCPC ngày 11/5/2021 của UBND thành phố Phú Q khẳng định: Việc phê duyệt chấp thuận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông Phạm Văn Ch sang tên cho ông Lê Thế Ph

theo Phê duyệt chấp thuận số 327/D-UB ngày 23/4/2004 là thực hiện đúng trình tự quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế QSD đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị QSD đất.

Việc các đồng nguyên đơn cho rằng cụ Ch chỉ chuyển nhượng cho bà Ng diện tích 5.000m² trong tổng diện tích đất tranh chấp nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình, mà diện tích đất này chỉ được thể hiện trong Biên bản họp gia đình do ông nguyên đơn Th cung cấp. Tuy nhiên, chữ ký tên trong Biên bản này không được bà D, bà Ngọt thừa nhận vì họ không tham gia mà do ông Th tự thực hiện, nên Biên bản này không có giá trị pháp lý để xem xét. Do đó, yêu cầu này của các đồng nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

- *Thứ hai*, đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ cụ Ch sang cho ông Ph vào ngày 11/5/2004, từ ông Ph sang ông Ph vào ngày 05/4/2006, từ ông Ph sang cho bà B ngày 27/2/2007, từ bà B sang cho ông B vào ngày 16/5/2008 và yêu cầu hủy các chỉnh lý biến động sang tên, nhận thấy: Như trên đã phân tích, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ Ch và cụ H khai khẩn sử dụng từ năm 1976, cụ Ch và cụ H đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Ng và hai bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ với nhau là cụ Ch nhận đủ tiền vàng và giao đất cho bà Ng quản lý, sử dụng, sau khi cụ Ch được cấp giấy chứng nhận QSD đất hai bên đã làm các thủ tục biến động sang tên cho ông Ph (theo yêu cầu của bà Ng cho ông Ph đứng tên) và đã được Cơ quan thẩm quyền phê duyệt chấp thuận ngày 23/4/2004, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ Ch và ông Ph là hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông Ch sang cho ông Ph vào ngày 11/5/2004 là không có cơ sở xem xét. Như vậy, đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phát sinh từ sau khi ông Ph đứng tên QSD đất và đã chuyển nhượng lại cho người khác như đã nêu ở phần trên cũng đều hợp pháp theo đúng trình tự, thủ tục luật định và hiện tại ông Phạm Văn B đã đứng tên QSD đất, đang trực tiếp quản lý sử dụng đất theo đúng tinh thần nội dung Công văn số 362/UBND-NCPC ngày 11/5/2021 của UBND thành phố Ph Quốc, nên kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này là không có căn cứ chấp nhận.

- *Thứ B*, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim do ông Tr làm đại diện, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà K số tiền chuyển nhượng đã nhận 90.000.000đ và tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/11/2007 giữa vợ chồng ông Lê Văn Th với bà K vô hiệu toàn bộ là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm lại xét xử buộc phía nguyên đơn ông Th, bà Th phải bồi thường thiệt hại cho bà K số tiền do thiệt hại hợp đồng đối với giá trị diện tích đất 3.000m² tăng thêm là 7.432.500.000đ (mỗi bên có lỗi Ngng nhau 50%) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ: Khi hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất ông Th không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, không đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất hay giấy tờ đất nào khác theo quy định của pháp luật, hợp đồng không công chứng, chứng thực và diện tích đất chuyển nhượng 3.000m² hợp đồng không thể hiện vị trí đất như thế nào. Mặt khác, khi hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng

đất thì giấy chứng nhận QSD đất đã biến động sang tên cho bà Châu Thị B đứng tên đang quản lý sử dụng đất, nhưng phía ông Th không thông báo cho bà K biết và phía bà K cũng không kiểm tra thực tế tình trạng pháp lý của thửa đất này như thế nào, hai bên chưa giao nhận đất nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/11/2007 giữa vợ chồng ông Th với bà K là giao dịch dân sự vô hiệu, sự vô hiệu của hợp đồng là vô hiệu tuyệt đối Ngay tại thời điểm ký kết, do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005, cả hai bên đương sự đều có lỗi khi cố ý cùng xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật buộc họ phải biết, nên hai bên tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, không xem xét giải quyết bồi tH thiệt hại mà hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên đương sự và xử buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo chênh lệch giá trị diện tích đất là áp dụng pháp luật không đúng. Do vậy, cần xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Th sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc vợ chồng ông Th, bà Th bồi thường thiệt hại hợp đồng số tiền 7.432.500.000đ cho bà K, mà chỉ buộc vợ chồng ông Th hoàn trả cho bà Kim 90.000.000đ.

* Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/7/2007 diện tích 13.000m² giữa bà D với vợ chồng ông Th và giao đất cho bà sử dụng, nhận thấy: Trong quá trình Tòa án hai cấp thụ lý giải quyết vụ án phía ông Th, bà Th đều không thừa nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 16/7/2007 giữa vợ chồng ông với bà D, không nhận tiền của bà D mà chỉ ký hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất nhằm mục đích để cho bà D tham gia tố tụng tranh chấp đất giúp vợ chồng ông Th. Tuy nhiên, tại phiên tòa Phc thẩm hôm nay ông Th đã thừa nhận vợ chồng ông có bán cho bà D diện tích đất tổng cộng là 13.000m² và đã nhận số tiền của bà D trả là 1.400.000.000đ, lời thừa nhận của ông Th là tự nguyện nên xác định phía vợ chồng ông Th có bán đất cho bà D và nhận 1,4 tỷ đồng và tự chịu hậu quả về lời khai của mình. Tuy nhiên, xét Hợp đồng mua bán đất viết tay lập ngày 16/7/2007 giữa vợ chồng ông Th với bà D không tuân thủ về mặt hình thức, vi phạm nội dung, vì khi lập hợp đồng ông Th không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, ông Th không đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, diện tích đất này do bà B đang đứng tên QSD đất và đang quản lý sử dụng đất, nên ông Th bà Th không có quyền chuyển nhượng cho bà D theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003. Do đó, Hợp đồng mua bán đất viết tay lập ngày 16/7/2007 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật tại Điều 128 BLDS 2005, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do bà D, bà D, bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu. Do đó, kháng cáo của bà D không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Th; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D; sửa Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Q theo hướng: Không buộc vợ chồng ông Th, bà Thủy bồi thường thiệt hại hợp đồng cho bà K số tiền 7.432.500.000đ, chỉ buộc hoàn trả số tiền 90.000.000đ và tính lại án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo

quy định của pháp luật. Riêng các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên như đã nhận định ở phần trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị D về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng D sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm: Xét đơn kháng cáo ông Lê Văn Th kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà Nguyễn Thị D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13.000m² ở ấp H, xã N, Ph Quốc, Kiên Giang giữa bà với vợ chồng ông Th, buộc ông Th giao đất cho bà như thỏa thuận.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Xét về nguồn gốc đất, Ông Lê Văn Th xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp với bà Ng là do cụ Phạm Văn Ch và cụ Lê Thị B khai khẩn năm 1976. Quá trình giải quyết vụ án ông Th khai: vào năm 1967 cụ Ch đi tham gia cách mạng, thời gian này cụ B và các con đều sinh sống tại chợ N và có khai khẩn được thửa đất đối diện phần đất tranh chấp hiện nay (phần đất này nhà nước đã lấy lại). Thời gian cụ Ch tham gia cách mạng thì cụ B đi làm thuê tại An Thới (trước năm 1975). Năm 1976 cụ Ch về thửa đất tranh chấp hiện nay khai khẩn thì cụ B vẫn ở khu đất tại chợ N nên cụ B đã cùng cụ Ch khai khẩn, năm 1986 thì cụ B về ấp Cây Sao sinh sống với anh em ông Th đến năm 2001 cụ B chết, còn anh em ông Th không ai chung sống cùng cụ Ch, lời khai của ông Th cho rằng cụ B cùng cụ Ch khai khẩn thửa đất này không có cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận nên không có căn cứ để chứng minh.

Khi ông Th tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Ng thì chính quyền xã N đều xác nhận nguồn gốc thửa đất này do cụ Phạm Văn Ch và cụ Nguyễn Thị H khai khẩn từ năm 1976 (BL 14; 39), điều này cũng phù hợp với lời khai của bà Phạm Thị D là bà D từ khi sinh ra (1977) cùng chung sống với cụ Ch và cụ H trên thửa đất này cho đến khi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết Ng thì gia đình cụ B và anh em ông Th chưa từng đến thửa đất này canh tác và cũng chưa từng chung sống với gia đình bà D ngày nào, tại tờ họp mặt gia đình ông Th cung cấp cũng chỉ nói đất này là của cụ Phạm Văn Ch.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2022/HC-GĐT ngày 25/4/2022 của Toà án nhân D cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án hành chính mà ông Th yêu cầu huỷ Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 của UBND huyện Phú Quốc cũng đã xác định nguồn gốc thửa đất là do cụ Ch và cụ H khai khẩn.

[4] Từ những nhận định như trên do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào việc xác định nguồn gốc đất của chính quyền địa Ph để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Phạm Văn Ch và cụ Nguyễn Thị H khai khẩn chứ không phải cụ Lê Thị B

với cụ Ch. Do quyền sử dụng đất (QSDĐ) được xác định là của cụ Ch và cụ H, nên khi hai cụ còn sống có quyền chuyển nhượng cho người khác. Ngày 20/02/1993 cụ Ch và cụ H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng có sự chứng kiến của bà Phạm Thị D, diện tích chuyển nhượng là 17.300m², bà Ng đã trả đủ tiền, diện tích chuyển nhượng có ghi đông tây tứ cận thửa đất, cụ Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989497 vào sổ số QHN000030/QSDĐ/Số 207/D-UB diện tích 13.540m² ngày 02/12/2003 và đã thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Ng nên hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp. Năm 1993 cụ Lê Thị B còn sống nhưng đây không phải tài sản chung của cụ Ch và cụ B nên cụ B không có quyền đối với tài sản này.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc các đồng nguyên đơn cho rằng bà Ng lợi dụng sự thiếu hiểu biết của cụ Ch đã làm hợp đồng chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất, thực tế cụ Ch chỉ chuyển nhượng cho bà Ng 5.000m² vào năm 2002; lời khai của các đồng nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở, bởi vì ông Th cũng như các đồng nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng nào của cụ Ch với bà Ng, diện tích này chỉ được ghi trong biên bản họp mặt gia đình ngày 14/7/2005 (BL 310), mà biên bản họp mặt này thì tại phiên toà ông Th khai đi nhờ người đánh máy mang về, còn bà D, bà Ng thì không biết có việc họp mặt và không ký, cho thấy tờ họp mặt ngày 14/7/2005 (BL 310) không có giá trị pháp lý. Đối với số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, ông Th khai cho rằng bà Ng mới trả được 16.000.000 đồng cũng không có chứng cứ mà chỉ là ghi trong đơn yêu cầu xác minh nguồn gốc đất của ông Th (BL309), cho thấy các chứng cứ đi khởi kiện của các đồng nguyên đơn là không có căn cứ.

[5] Qua những phân tích ở trên cho thấy cụ Lê Thị B không có quyền về tài sản nêu trên nên không phát sinh quyền thừa kế với anh em ông Th, tại thời điểm tranh chấp 2005, khi đó cụ Ch và cụ H còn sống và không tranh chấp nên tài sản đó không còn là của cụ Ch và cụ H, do đó yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Ch và bà Nguyễn Thị Tuyết Ng ngày 20/02/1993 là không được chấp nhận là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội.

[6] Do đó các đồng nguyên đơn yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ Ch và bà Ng lập ngày 20/02/1993 đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ Ch không có cơ sở chấp nhận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch và bà Nguyễn Thị Tuyết Ng đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Các đồng nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng từ cụ Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph, từ ông Lê Thế Ph sang ông Lâm Văn Ph, từ ông Lâm Văn Ph sang bà Châu Thị B và từ bà Châu Thị B sang ông Phạm Văn B lý do trái pháp luật và vô hiệu, không được Hội đồng xét xử chấp nhận, bởi vì những người này thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và được chỉnh lý biến động sang tên, họ không bị ảnh hưởng gì về quyền lợi và cũng không tranh chấp từ các hợp đồng này, các hợp đồng đã hoàn thành và có hiệu lực từ khi chỉnh lý biến động sang tên cho nhau. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của các đồng nguyên đơn về việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng này.

[8] Yêu cầu của các đồng nguyên đơn huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Thị B, không được HĐXX chấp nhận, lý do đất của bà Châu Thị B

có được là do nhận chuyển nhượng mà có, bà B nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn Ph và được chỉnh lý biến động sang tên ngày 08/3/2007, ông Lâm Văn Ph không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng này với bà B, sau đó bà B thực hiện việc đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc lại toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 768530 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 diện tích 14.437m² tọa lạc ấp H, xã N, huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) mang tên bà Châu Thị B vào ngày 21/7/2008, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B thực hiện theo đúng trình tự thủ tục được do UBND huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) xác nhận. Diện tích đất của bà B được tăng thêm từ 13.540m² thành 14.437m² là do mở đường Dương Đông - N, việc cấp đổi là hoàn toàn đúng quy định.

[9] Các đồng nguyên đơn cho rằng bà Châu Thị B không biết gì về việc chuyển nhượng đất và cũng không biết gì về việc cấp đổi sổ, việc cấp đổi sổ của bà Châu Thị B là giả tạo, yêu cầu này là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ bà B đã thừa nhận việc bà được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ tại Phú Quốc là do bà Lâm Ngọc Q xui gia của bà có mượn chứng minh và hộ khẩu của bà B để mua đất tại Phú Q và bà B biết điều này, sau đó đất của bà B được cấp đổi theo trình tự thủ tục, hiện tại quyền lợi của bà B không bị ảnh hưởng gì, các đồng nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Thị B không được chấp nhận.

Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 14.437m² nằm trong GCNQSD đất số AL 768530 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 tọa lạc ấp H, xã N, huyện Ph Quốc (nay là thành phố Ph Quốc), tỉnh Kiên Giang, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Văn B ngày 23/7/2008, ông Phạm Văn B tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo toạ độ được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Xét kháng cáo và về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị D: Hội đồng xét xử thấy rằng, tại thời điểm bà D nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn Th từ năm 2007 cho đến năm 2013 trong đó có cả hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th và vợ chồng chị Huỳnh Ái D, khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông Th chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, khi lập hợp đồng bà D cũng như bà Th và chị D không thực hiện đúng theo quy định của Nhà nước là công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005, bà D, bà Th và chị D chưa ai nhận đất hoặc sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 BLDS 2005, bà Th và chị D nhận chuyển nhượng khi đất đang tranh chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, do đó hợp đồng không đủ điều kiện công nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122; vi phạm Điều 128 BLDS 2005 nên bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 127 BLDS 2005. Do đó, không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa vợ chồng ông Th và bà Nguyễn Thị D vô hiệu toàn bộ. Bà D, bà Th, chị D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng này nên cấp sơ thẩm không xem xét, giành quyền khởi kiện cho đương sự khi có yêu cầu là phù hợp. Bà D, bà Th, chị D chưa nhận đất nên không phải trả lại đất cho ông Th.

[11] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà K: Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện của bà Tapiau K trình bày bà Tapiau K không có lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng này, bà Tapiau K có hai quốc tịch là Việt Nam và Canada, tại phiên toà Phc thẩm đại diện của bà Tapiau K cung cấp được quốc tịch Việt Nam của Tapiau K đồng thời bà Kim có tên gọi theo quốc tịch Việt Nam là Quách Thị Kim H sinh ngày 23/01/1955 (Tên và ngày tháng năm sinh trong hộ chiếu là Tapiau K sinh ngày 20/3/1950), số tiền chuyển nhượng bà K đã trả hết cho ông Th nên đủ điều kiện để công nhận hợp đồng và đề nghị HĐXX công nhận. Trường hợp Toà án không công nhận hợp đồng thì buộc vợ chồng ông Th bồi thường toàn bộ giá trị diện tích 3.000m² theo giá thẩm định giá là 4.985.000 đồng/m² là 14.955.000.000 đồng. Không yêu cầu bồi thường thành quả trên đất. Xét yêu cầu này của bà K thấy: Bà K là người có hai quốc tịch Canada và Việt Nam ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th vào ngày 15/11/2007, diện tích chuyển nhượng 3.000m² trị giá 90.000.000 đồng, bà Kim đã trả đủ tiền, tuy nhiên khi chuyển nhượng ông Th chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thực tế ông Th không có đất mà là đất của cụ Ch và cụ H khai khẩn; nên ông Th không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, khi lập hợp đồng bà Loan không thực hiện đúng theo quy định của Nhà nước là công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005, nghĩa vụ của bà K khi nhận chuyển nhượng phải tìm hiểu pháp lý của thửa đất xem đất có đủ điều kiện chuyển nhượng hay không, bà K có nhận chuyển nhượng đất tại thời điểm này hay không, nếu không tìm hiểu thì mặc nhiên chấp nhận các điều kiện chưa đầy đủ của bên chuyển nhượng, bà K cũng chưa nhận đất hoặc sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 BLDS 2005, do đó hợp đồng không đủ điều kiện công nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122; vi phạm Điều 128 BLDS 2005 nên hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 127 BLDS 2005. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Th và bà Tapiau K là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà K có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi không được công nhận, yêu cầu ông Th phải bồi thường số tiền tương đương diện tích đất 3.000m² theo chứng thư định giá số Vc 19/5/25/CT – TVAP ngày 02/5/2019 của Công ty TNHH định giá Thinh Vượng đất có giá là 4.985.000đ/m². HĐXX căn cứ vào Điều 137 BLDS 2005 để giải quyết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 15/11/2007 giữa ông Lê Văn Th (bên bán) và bà K (bên mua) là giao dịch dân sự vô hiệu, chiếu theo Điều 122; Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng (hoặc chiếu theo Điều 117; Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 hiện hành). Sự vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng ký kết vào ngày 16/02/2010 là vô hiệu tuyệt đối Ngay tại thời điểm ký kết. Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, như sau:

“Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch D sự vô hiệu:

- 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập*
- 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng Bn đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì*

phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi tH".

Trong giao dịch dân sự nói trên, cả hai bên đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết. Vì vậy, chiếu theo những điều luật đã viện dẫn, thì ".....các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...."; các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra và Tòa án không được phép tính thiệt hại để buộc họ phải bồi thường cho nhau.

[12] Khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên đương sự, buộc mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại (Thiệt hại được tính trên sự chênh lệch giữa giá đất do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và giá đất do Tòa án trưng cầu định giá khi xét xử), là áp dụng pháp luật chưa đúng. Vì vậy, chỉ buộc vợ chồng ông Th phải trả cho bà K tiền nhận chuyển nhượng đất là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) là phù hợp, không buộc vợ chồng ông Th phải bồi thường.

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, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[13] Bà Tapiau K rút yêu cầu buộc ông Th bồi thường thành quả lao động trên đất nên cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập này là phù hợp quy định của pháp luật.

[14] Xét các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph và các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến bà Châu Thị B được chỉnh lý biến động sang tên bà Châu Thị B vào ngày 8/3/2007 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M989497 ngày 02/12/2003 đều thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Bà Châu Thị B được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được đo đạc lại và thông qua Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai xã Hàm N được công khai xét duyệt diện tích 14.437,0m² tọa lạc tại ấp H, xã N, Ph Quốc, Kiên Giang tại thửa số 33, tờ bản đồ số 38 và được Ủy ban nhân dân huyện Ph Quốc (nay là thành phố Ph Quốc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị B theo giấy đất số AL 768530 ngày 21/7/2008 được bà Châu Thị B chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B. Việc Ủy ban cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị B là đúng trình tự thủ tục, do đó đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Thị B là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy Ủy ban nhân dân xã N và Ủy ban nhân dân huyện Ph Quốc (nay là thành phố Ph Quốc) đã thực hiện đầy đủ và đúng thẩm quyền về các thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy theo quy định của pháp luật.

[15] Từ những nhận định như trên đã có đủ cơ sở về lý luận và thực tiễn. Vì vậy trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Th, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[16] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí bản vẽ 1.960.000đ theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0011707 ngày 04/4/2018 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Ph Quốc (nay là thành phố Ph Quốc) thì các đồng nguyên đơn (4 nguyên đơn) phải chịu chi phí này, mỗi người phải chịu là 490.000 đồng. Nhưng ông Th tự nguyện nộp chi phí này và đã nộp xong.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Th, bà Th và Tapiau K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 4.550.401 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00001667 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Ph Quốc. Ông Th, bà Th và bà K mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền là 2.275.200 đồng. Do bà K đã ứng trước số tiền này, nên ông Th, bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Kim 2.275.200 đồng.

- Chi phí định giá tài sản là 60.930.872 đồng theo biên bản Th lý ngày 02/5/2019 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Do yêu cầu ông Th và bà Th không được chấp nhận nên ông Th, bà Th phải chịu chi phí định giá tài sản, ông Th và bà Th đã trả xong cho Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng.

[17] Về án phí dân sự.

[17.1] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đối với bị đơn không được chấp nhận nên các đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, cụ thể:

- Ông Th, bà M, bà Ng, (anh D, anh S là người thừa kế của ông Lê Văn Th là một nguyên đơn) khởi kiện trước ngày 01/01/2017 theo Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì ông Th, bà M, bà Ng và (anh D, anh S) phải chịu án phí, mỗi người là 200.000 đồng. Do ông Th, bà M bà Ng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Th, bà M, bà Ng được miễn tiền án phí.

Đối với án phí khởi kiện bổ sung ông Th, bà M, bà Ng, (anh D, anh S) mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Do ông Th, bà M bà Ng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Th, bà M, bà Ng được miễn tiền án phí.

- Tổng án phí anh D và anh S phải chịu là 500.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 02897 ngày 29/3/2011 là 500.000 đồng anh D và anh S đã thực hiện xong.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn Th số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 01010 ngày 22/9/2014 là 200.000 đồng; trả lại cho Lê Văn S số tiền theo biên lai thu tạm ứng khởi kiện bổ sung 0006967 là 1.500.000 đồng, trả lại cho Lê Văn D số tiền theo biên lai thu tạm ứng khởi kiện bổ sung 0006968 là 1.500.000 đồng và trả lại cho bà Lê Thị Ng số tiền theo biên lai thu tạm ứng khởi kiện bổ sung 0006969 là 1.500.000 đồng cùng ngày 23/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Văn Th nộp thay.

- Ông Th, bà Th phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền hoàn trả cho bà Tapiau K 90.000.000 đồng, được tính như sau: $90.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$. Do ông Th và bà Th là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Th và bà Th được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326.

- Bà Tapiau K phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 14.865.000.000 đồng, được tính như sau: $112.000.000đ + (10.865.000.000đ \times 0,1\%) = 122.865.000$ đồng. Bà Tapiau K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên bà K được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326.

- Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002815 ngày 26/12/2017, bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên bà D được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí là 300.000 đồng (B trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị D theo biên lai thu số 0002815 ngày 26/12/2017.

[17.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Lê Văn Th. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 127; 128; 137; khoản 2 Điều 689; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005. Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình về trách nhiệm liên đới; điểm a, b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm a, b khoản 1 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí của Tòa án ngày 27/02/2009; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 27; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các đồng nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch với bà Nguyễn Thị Tuyết Ng đối với diện tích 13.540m² và không chấp nhận yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Văn Ch sang ông Lê Thế Ph, từ ông Lê Thế Ph sang ông Lâm Văn Ph, từ ông Lâm Văn Ph sang bà Châu Thị B và từ bà Châu Thị B sang ông Phạm Văn B và không chấp nhận huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL768530 ngày 21/7/2008 diện tích 14.437m² tại thửa số 33, tờ bản đồ số 38 của bà Châu Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D đối với vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/7/2007 diện tích 13.000m². Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2007 giữa vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Thủy với bà Nguyễn Thị D vô hiệu toàn bộ.

Bà Nguyễn Thị D có quyền khởi kiện vợ chồng ông Th, bà Thủy để yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tapiau K (tên gọi khác là Quách Thị Kim H) đối với vợ chồng ông Lê Văn Th về yêu cầu đòi lại tiền trong hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường hợp đồng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007 giữa vợ chồng ông Lê Văn Th với bà Tapiau K vô hiệu toàn bộ.

4. Buộc ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Thủy có nghĩa vụ trả lại cho bà Tapiau K (tên gọi khác là Quách Thị Kim H) số tiền chuyển nhượng đã nhận là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

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) 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.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Tapiau K về việc rút lại yêu cầu buộc ông Th bồi thường thành quả lao động trên đất.

6. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 14.437m² nằm trong GCNQSD đất số AL 768530 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 tọa lạc ấp H, xã N, huyện Ph Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Văn B ngày 23/7/2008; ông Phạm Văn B được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo toạ độ được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí bản vẽ 1.960.000đ (Một triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0011707 ngày 04/4/2018 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) thì các đồng nguyên đơn (4 nguyên đơn) phải chịu chi phí này, mỗi người phải chịu là 490.000 đồng. Nhưng ông Lê Văn Th tự nguyện nộp chi phí này và đã nộp xong.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Th, bà Th và Tapiau K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 4.550.401 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00001667 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Phú Quốc. Ông Th, bà Th và bà K mỗi bên phải chịu 1/2 số tiền là 2.275.200 đồng. Do bà Kim đã trả trước số tiền này xong. Buộc ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Tapiau K số tiền là 2.275.200 đồng (Hai triệu hai trăm B mươi lăm nghìn hai trăm đồng) .

- Chi phí định giá tài sản là 60.930.872 đồng (Sáu mươi triệu chín trăm B mươi nghìn tám trăm B mươi hai đồng) theo biên bản thanh lý ngày 02/5/2019 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Do yêu cầu ông Th và bà Th không được chấp nhận nên ông Th, bà Th phải chịu chi phí định giá tài sản; ông Th và bà Th đã trả xong cho Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng.

8. Về án phí D sự:

8.1. Về án phí D sự sơ thẩm:

- Do ông Th, bà M bà Ngọt là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Th, bà M, bà Ng được miễn tiền án phí.

- Tổng án phí anh D và anh S phải chịu là 500.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 02897 ngày 29/3/2011 là 500.000 đồng anh Dũng và anh Sĩ đã thực hiện xong.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn Th số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01010 ngày 22/9/2014, số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng); trả lại cho ông Lê Văn S số tiền theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006967 số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), trả lại cho ông Lê Văn D số tiền theo biên lai thu tạm ứng số 0006968, số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) và trả lại cho bà Lê Thị Ng số tiền theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006969, số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) cùng ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Văn Th nộp thay.

- Do ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Th; Bà Nguyễn Thị D; bà Tapiau K (tên gọi khác là Quách Thị Kim H) là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Lê Văn Th và bà Huỳnh Thị Th; bà Tapiau K (tên gọi khác là Quách Thị Kim H) được miễn tiền án phí.

- Hoàn trả lại tạm ứng án phí là 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D theo biên lai thu số 0002815 ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA D sự TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

Thẩm phán HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHC THẨM Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha