

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 189/2024/DS-PT

Ngày: 09-8-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện 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 Hoàng Thị Thu Hương

Bà Trần Thị Chon

- 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 Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 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 95/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Lê Thanh H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Bùi Hồng Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số G T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Thanh H: Luật sư Phạm Phú V – Văn phòng luật sư Phạm Phú V – Đoàn luật sư tỉnh K. Địa chỉ: Số D H, Rạch G, Kiên Giang.

***Bị đơn:** Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965 (Ông T chết ngày 01/11/2023) và bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1968 (Vợ ông T).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

1. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1968 (Vợ ông T).

2. Anh Bùi Thanh V1, sinh năm 1986 (Con ông T).

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

3. Chị Bùi Thị H2, sinh năm 1995 (Con ông T).

Địa chỉ: Tổ B, khu phố I, phường D, P, Kiên Giang.

4. Chị Bùi Thị N, sinh năm 1991 (Con ông T).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H1: Luật sư Phạm Hữu P – Văn phòng luật sư Đoàn Công T1, thuộc đoàn luật sư tỉnh K.

Địa chỉ: Số A đường C, P.V, Tp ., tỉnh Kiên Giang

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ông **Nguyễn Huy Q**, sinh năm 1976 và vợ bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1984

2. Ông **Nguyễn Trung C**, sinh năm 1973 và vợ bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1975

3. Ông **Vũ Đình P1**, sinh năm 1975 và vợ bà **Lê Thị O**, sinh năm 1976

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

4. Ông **Trần Văn Q1**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: C N, tổ dân phố X, thị trấn K, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q1: Ông **Nguyễn Trung C**, sinh năm 1973

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

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

1. Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông **Bùi Hồng Đ**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 71 Trần Quốc Toản, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

2. Ông **Bùi Văn T2**, sinh năm 1971 và vợ bà **Trương Thị Nguyệt Y**, sinh năm 1975

3. Ông **Nguyễn Thanh N1**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ B, khu phố C, phường A, P, Kiên Giang.

4. Bà **Phan Thị N2**, sinh năm 1967

5. Bà **Bùi Thị N3**, sinh năm 1950

6. Bà **Bùi Thị T3**, sinh năm 1969

7. Bà **Bùi Thị H3**, sinh năm 1960

8. Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1947

9. Bà **Lê Thị Thu T4**, sinh năm 1978 và chồng ông **Mai Hữu P2**, sinh năm 1976

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

10. Bà **Trần Thu V2**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V2: Ông **Trần Quốc H4**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

11. Bà **Lê Thị Thu B1**, sinh năm 1969 và chồng ông **Lê Văn L**, sinh năm 1976

12. Ông **Trần Quốc T5**, sinh năm 1969

13. Ông **Nguyễn Điền T6**, sinh năm 1980 và chồng ông **Võ Thanh C1**

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6: Ông **Trần Thành C2**, sinh năm 1984

14. Ông **Huỳnh Vũ L1**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

15. Bà **Võ Thị N4** (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N4:

15.1. Anh **Huỳnh Vũ L1**, sinh năm 1991.

15.2. Anh **Huỳnh Minh Đ1**, sinh năm 2002.

15.3. Anh **Huỳnh Minh C3**, sinh năm 2000.

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

16. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

17. Chị **Đào Thị Kim H5**, sinh năm 1997

18. Cháu **Huỳnh Đăng K**, sinh năm 2015 và cháu **Huỳnh Khả H6**, sinh năm 2018.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu K và cháu H6: Anh **Huỳnh Vũ L1**, sinh năm 1991 và chị **Đào Thị Kim H5**, sinh năm 1997 (Cha, mẹ hai cháu)*

19. Bà **Võ Kim P3**, sinh năm 1969 (Vợ ông **Trần Quốc T5**)

20. Anh **Trần Hào N5**, sinh năm 2003

21. Anh **Huỳnh Văn L2**, sinh năm 1996

22. Chị **Huỳnh Thị Yên N6**, sinh năm 2001

23. Anh **Mai Hữu B2**, sinh năm 1998

24. Anh **Mai Hữu L3**, sinh năm 2002

25. Cháu **Mai Thị Như Ý**, sinh năm 2013

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Ý: Bà **Lê Thị Thu T4**, sinh năm 1978 và ông **Mai Hữu P2**, sinh năm 1976 (Cha, mẹ cháu)*

26. Anh **Trần Thành C2**, sinh năm 1984 và vợ **Nguyễn Thị Mộng T7**, sinh năm 1990.

27. Cháu **Trần Duy B3**, sinh năm 2015 và cháu **Trần Thảo V3**, sinh năm 2016.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu B3 và cháu V3: Anh **Trần Thành C2**, sinh năm 1984 và vợ **Nguyễn Thị Mộng T7**, sinh năm 1990 (Cha, mẹ hai cháu)*

28. Anh **Nguyễn Quốc K1**, sinh năm 2001

29. Cháu **Nguyễn Thị Anh T8**, sinh năm 2009.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu T8: Ông **Nguyễn Trung C**, sinh năm 1973 và bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1975 (Cha, mẹ cháu)*

30. Cháu **Nguyễn Lan P4**, sinh năm 2007 và cháu **Nguyễn Minh Q2**, sinh năm 2013.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu P4 và cháu Q2: Bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1984 và ông **Nguyễn Huy Q**, sinh năm 1976 (Cha, mẹ hai cháu)*

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

(Ông **Lê Thanh H**, ông **Bùi Hồng Đ**, Luật sư **Phạm Phú V**, bà **Lê Thị Thu H1**, Luật sư **Phạm Hữu P**, bà **Nguyễn Thị Tú A**, bà **Nguyễn Thị M**, ông **Nguyễn Thanh N1**, ông **Trần Quốc T5**, bà **Lê Thị Thu T4** có mặt, còn lại vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Lê Thanh H**.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/7/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Lê Thanh H ủy quyền cho ông **Bùi Hồng Đ** trình bày:* Vào năm 2004, ông H cùng vợ là bà **Huỳnh Thị B** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **Bùi Văn T**, bà **Lê Thị Thu H1**, diện tích đất 5.717m², thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn A, huyện P (N là phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Phần đất này có nguồn gốc do ông T nhận thừa kế từ cha mẹ là ông **Bùi Văn M1** (Đã chết năm 1982), bà **Lê Thị T9** (Đã chết năm 1996) để lại. Đất này bà T9 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 100225, ngày 22/3/1994. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hai bên có lập hợp đồng và được UBND thị trấn A xác nhận vào ngày 10/9/2004. Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), tài sản là hoa màu, cây trồng trên đất là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), tổng cộng 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Ông H, bà B đã giao đủ tiền cho ông T ngay khi ký hợp đồng. Sau khi chuyển

nhượng và bàn giao đất xong, lợi dụng hoàn cảnh vợ chồng ông H ở xa và ít có thời gian lên trông coi, nên vào năm 2006, vợ chồng ông T đã tái chiếm lại đất và quản lý sử dụng riêng nên có tranh chấp cho đến nay. Ông H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết và giao hiện trạng đất cho vợ chồng ông H sử dụng nhưng vợ chồng ông T không thực hiện. Nhận thấy, vợ chồng ông T đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, đã nhận đủ tiền nhưng sau đó tái chiếm lại để sử dụng là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H.

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2004, giữa ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 với ông Lê Thanh H là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5.714m², thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông H được toàn quyền quản lý sử dụng.

***Tại đơn yêu cầu phản tố, quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Thu H1 trình bày:** Vợ chồng ông bà không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2004 đối với diện tích đất 5.714m², thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với vợ chồng ông H, bà B, bởi những lý do sau:

Năm 2000, bà H1 có làm ăn mua bán số đề với vợ ông H là bà B, bà H1 là người bán, bà B là chủ đề, bà H1 có thiếu bà B số tiền 20.000.000đ tiền mua bán số đề và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Sau đó khi đang bán đề thì bà H1 bị bắt, khi bà H1 bị bắt, bà B có nói “Đ2 khai ra ai là chủ đề mà cứ nhận hết về mình, vợ chồng ông H sẽ xóa nợ và lo cho bà H1”. Nhưng bà B không thực hiện được và bà H1 vẫn bị đi tù theo Bản án số 28/HSST, ngày 27/12/2001 của TAND tỉnh Kiên Giang. Sau khi bà H1 ra tù, ông bà đã nhiều lần xuống nhà ông H để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H không cho. Đến năm 2006, ông bà có làm đơn ra ấp, rồi xã để thương lượng, giải quyết vấn đề liên quan đến mảnh đất trên. Ấp, xã đã nhiều lần gọi nhưng vợ chồng ông H không ra giải quyết. Năm 2008, ông bà có làm đơn lên Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, Tòa án đã nhiều lần mời nhưng vợ chồng ông H không ra trình diện. Đến ngày 11/9/2008, Tòa án ra Quyết định đình chỉ số 12/2008/QĐST-DS.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2004, ông bà khẳng định đây là bản hợp đồng giả, chữ ký giả. Trong hợp đồng có những mục ghi không hợp lý như: Thời điểm thanh toán là tiền mặt; phương thức thanh toán một lần; phần các bên liên quan chỉ để một mình tên ông T, không có tên tuổi của bà H1 nhưng khi ký tên lại viết tên bà H1 vào; không có chứng minh, ngày cấp của ông bà; giá hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đ, giá chuyển nhượng tài sản là 20.000.000đ là không có thật vì ông bà không nhận đồng tiền nào từ vợ chồng ông H; việc mua bán không diễn ra nên hợp đồng được lập vợ chồng ông H không thể ghi rõ bản hợp đồng lập tại đâu, không có ngày tháng chuyển nhượng, không có ghi hợp đồng lập thành mấy bản và cũng không có người làm chứng; hợp đồng được lập sơ sài vậy cũng được Chủ tịch UBND thị trấn là ông Huỳnh Văn H7 ký, đóng dấu xác nhận phải chăng là có sự mờ ám; ông bà đề nghị Tòa án làm rõ vấn đề trong cuộc mua bán, chuyển nhượng này không có mặt ông bà, không có người làm chứng ký giáp ranh, cũng không có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp 4 mà Chủ tịch UBND thị trấn tự xác nhận ký tên.

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 người đứng tên là mẹ của ông T, cụ Lê Thị T9. Khi bố mẹ ông T mất không để lại di chúc nên thửa đất trên thuộc

quyền thừa kế chung của 06 anh chị em ông T. Vì thế ông bà không có quyền mua bán chuyển nhượng thửa đất trên. Đến năm 2008, anh chị em ông T mới có biên bản họp mặt gia đình và đồng ý trao quyền sử dụng thửa đất trên cho vòng Thom bà H1. Về biên bản hòa giải của UBND thị trấn A thiếu khách quan khi ghi chưa hết những điều mà vợ chồng tôi đã trình bày với các thành viên tổ hòa giải đó là “Trong biên bản không nói gì đến năm 2008, ông bà đã kiện vợ chồng ông H ra Tòa nhưng vợ chồng ông H không ra trình diện khi Tòa mời nhiều lần, sau đó Tòa đã có quyết định đình chỉ vụ án dân sự”. Sau khi có quyết định đình chỉ vụ án của Tòa, một số hộ gia đình mua đất của ông T đã làm thủ tục và được cấp sơ đồ 15 trên diện tích đất mà ông T, bà H1 chuyển nhượng, và cũng có gia đình đã nộp thuế nhà đất theo yêu cầu của Chi cục thuế P5. Từ năm 2004 đến năm 2019 đã 15 năm, đã có hơn 10 hộ gia đình xây nhà ở và sinh sống trên thửa đất mà ông bà chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông H không có bất kỳ động thái nào liên quan đến thửa đất trên mặc dù gia đình ông H, anh em của ông vẫn ở P và gia đình ông H có cả người nhà làm ở địa chính xã.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ vì ông bà chỉ thiếu vợ chồng ông H 20.000.000đ. Nay ông bà yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2004 giữa ông bà với vợ chồng ông H. Buộc vợ chồng ông H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị T9 được UBND huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 22/3/1994 và ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H số tiền 20.000.000đ.

****Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:***

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/9/2020, ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A trình bày: Vào năm 2006, ông bà có nhận chuyển nhượng 456,9m² đất của vợ chồng ông T, bà H1, đất tọa lạc tại tổ B, ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 20.000.000đ, ông bà đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Việc mua bán trên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng ấp. Đến năm 2008, ông bà tiến hành cất một căn nhà cấp 4 ở đến nay. Cũng trong năm 2008, ông bà lập thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất nhưng đến nay vẫn chưa được cấp. Tuy nhiên, từ khi cất nhà ở đến nay ông bà vẫn đóng thuế đất đầy đủ cho Nhà nước.

Về nguồn gốc đất, ông bà biết đất đã được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất cho bà T9 năm 1994 là mẹ của ông T. Thời điểm chuyển nhượng cha mẹ ông T đã qua đời, phần đất trên vợ chồng ông T, bà H1 được anh em ông T giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Thời điểm này ông bà hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông H và ông T, mà chỉ biết vợ chồng ông T có nợ tiền của bà B vợ ông H và bà B, ông H đang giữ giấy CNQSD đất của vợ chồng ông T.

Từ khi mua đất cất nhà ở đến nay ông bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, cũng không bị ai tranh chấp hay cản trở. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông H với ông T, bà H1 ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông bà yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/6/2006 giữa ông bà với vợ chồng ông T, bà H1. Trường hợp xử giao đất cho nguyên đơn thì ông bà yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải bồi thường giá trị đất diện tích đo đạc thực tế 456,9m² đã chuyển nhượng cho ông bà theo giá thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 147.631.000đ; cây trồng trị giá 1.068.000đ.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/9/2020, ông Nguyễn Trung C và bà Nguyễn

Thị M trình bày: Vào năm 2018, ông bà có nhận chuyển nhượng 295,2m² đất của vợ chồng ông Bùi Văn T2 và bà Trương Thị Nguyệt Y, đất tọa lạc tại tổ B, ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 1,4 tỷ đồng. Ông bà đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, việc mua bán trên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng khu phố ngày 09/5/2018. Sau khi mua đất ông bà tiến hành cất một căn nhà để ở và cất 07 phòng trọ cho thuê, từ khi ông bà xây cất nhà cho đến nay không ai ngăn cản hay tranh chấp.

Về nguồn gốc đất, ông bà biết đất đã được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị T9 năm 1994 là mẹ của ông T. Sau khi cha mẹ ông T qua đời, phần đất trên vợ chồng ông T được anh em ông T giao cho ông T quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Năm 2015, vợ chồng ông T2, bà Y nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, sau đó chuyển nhượng lại cho ông bà năm 2018. Tại thời điểm chuyển nhượng với vợ chồng ông T2, ông bà có hỏi và tìm đến vợ chồng ông T và được vợ chồng ông T cho xem biên bản họp mặt gia đình ghi ngày 07/01/2008 giữa anh chị em ông T, giao cho ông T toàn quyền định đoạt khu đất của cha mẹ để lại. Vì vậy, ông bà yên tâm nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T2 và hoàn toàn không biết có việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông H và ông T năm 2004.

Từ khi mua đất cất nhà ở đến nay ông bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, cũng không bị ai tranh chấp hay cản trở. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T ông bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Ông bà yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2018 giữa ông bà với vợ chồng ông Bùi Văn T2, bà Trương Thị Nguyệt Y. Trường hợp Tòa án xử giao đất cho nguyên đơn thì yêu cầu buộc vợ chồng ông T2, bà Y phải bồi thường cho ông bà giá trị diện tích đất đo đạc thực tế 291,9m² theo giá thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H bồi thường giá trị các căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 1.029.586.000đ.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/9/2020, ông Vũ Đình P1 và bà Lê Thị O trình bày: Vào năm 2008, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 05m, dài 90m, tổng diện tích 450m² của ông Nguyễn Thanh N1 và vợ bà Phan Thị N2, đất tọa lạc tại tổ B, ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 103.000.000đ. Ông bà đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Việc mua bán trên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng khu phố ngày 31/5/2008. Sau khi mua đất, ông bà tiến hành trồng cây Tràm, đến năm 2017 thì thu hoạch, sau đó xây dựng 05 phòng trọ cho thuê. Từ khi ông bà trồng cây và xây cất nhà cho đến nay không ai ngăn cản hoặc tranh chấp. Cũng trong thời gian đó, ông bà có đến UBND thị trấn A kê khai, làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất, hiện nay có tên trên sơ đồ 15, chưa được cấp giấy CNQSD đất.

Nguồn gốc đất, ông bà biết đất đã được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị T9 năm 1994 là mẹ của ông T. Sau khi cha mẹ ông T qua đời, phần đất trên vợ chồng ông T được anh em ông T giao cho ông T quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Năm 2006, vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1, bà Phan Thị N2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, sau đó chuyển nhượng lại cho ông bà năm 2008. Tại thời điểm chuyển nhượng với vợ chồng ông N1, ông bà có hỏi và tìm đến vợ chồng ông T và được ông T, bà H1 bà cho biết phần đất ông bà định chuyển nhượng đúng là đất do ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N1 và cho ông bà xem biên bản họp mặt gia đình ghi ngày 07/01/2008 giữa anh chị em ông T giao cho ông T toàn quyền định đoạt khu đất của cha mẹ để lại. Vì vậy, ông bà yên tâm nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông N1 và

hoàn toàn không biết có việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông H và ông T năm 2004.

Từ khi mua đất, trồng tràm, cất 05 phòng trọ cho thuê đến nay, ông bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, cũng không bị ai tranh chấp hay cản trở. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông bà yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 31/5/2008 giữa ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1, bà Phan Thị Năng . Trường hợp Tòa xử giao đất cho nguyên đơn thì yêu cầu buộc vợ chồng ông N1, bà N2 phải bồi thường cho ông bà giá trị diện tích đất đo đạc thực tế 507,1m² đã chuyển nhượng theo giá thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 544.483.000đ; cây trồng trị giá 580.000đ.

Đối với diện tích đất 4,6m² nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông Đặng Văn L4 thì ông bà không yêu cầu công nhận diện tích đất này, ông bà không có tranh chấp gì và đồng ý trả lại cho ông L4.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/01/2021, quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn Q1 ủy quyền cho ông Nguyễn Trung C trình bày: Vào năm 2008, ông Q1 có nhận chuyển nhượng một phần đất ngang 14m, dài 92m, tổng diện tích 1288m² của vợ chồng ông T, bà H1, đất tọa lạc tại tổ B, ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 252.000.000đ. Ông Q1 đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/6/2008, có xác nhận của trưởng ấp. Ông Q1 đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T và nhận phần đất trên quản lý trực tiếp từ đó đến nay. Đã nhiều lần ông Q1 dự định cất nhà để ở nhưng do tài chính chưa đủ nên chưa thể thực hiện được.

Về nguồn gốc đất, ông Q1 biết đất này đã được Nhà nước cấp giấy cho bà Lê Thị T9 năm 1994 là mẹ của ông T. Thời điểm chuyển nhượng cha mẹ ông T đã qua đời, phần đất trên vợ chồng ông T được anh em ông T giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Thời điểm này ông Q1 hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông H và ông T, ông Q1 chỉ biết vợ chồng ông T có nợ tiền của bà B vợ ông H và bà B, ông H đang giữ giấy của vợ chồng ông T. Khi chuyển nhượng đất cho ông Q1, vợ chồng ông T có hứa sẽ lấy lại giấy đất để làm thủ tục tách giấy cho ông Q1 nhưng đến nay vẫn chưa tách được.

Hiện nay giữa ông Q1 với vợ chồng ông T không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sự việc tranh chấp giữa ông H và vợ chồng ông T đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Đối với quyền lợi của ông Q1 thì ông Q1 yêu cầu giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/6/2008 giữa ông Q1 với vợ chồng ông T, bà H1. Trường hợp Tòa án xử giao đất cho nguyên đơn thì ông Q1 yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải bồi thường giá trị diện tích đất đo đạc thực tế 1230,5m² theo giá thẩm định của Tòa án.

Đối với diện tích đất 3,7m² nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông Đặng Văn L4 thì ông Q1 không yêu cầu công nhận diện tích đất này, ông Q1 không có tranh chấp gì và đồng ý trả lại cho ông L4.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trình bày:

- Bà Huỳnh Thị B ủy quyền cho ông Bùi Hồng Đ trình bày: Bà B thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Lê Thanh H.

- Ông Bùi Văn T2 và bà Trương Thị Nguyệt Y trình bày: Ngày 25/6/2015, ông bà có

mua của vợ chồng ông T diện tích mặt tiền 9,6m, hậu 6,5m, dài 36m với giá 580.000.000đ. Ông T, bà H1 cho rằng đất này là của ông T, bà H1, vợ chồng ông T, bà H1 kẹt tiền nên bán cho ông bà. Lúc mua bán có làm hợp đồng tay có xác nhận của ban nhân dân khu phố. Lúc mua đất không có giấy chỉ có sơ đồ, ông T đã phân lô bán nhiều người.

Đến ngày 09/5/2018, ông bà bán phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Trung C, khi bán cho ông C thì cũng bán đúng diện tích mua của ông T. Ông bà bán cho ông C với giá 1.350.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng tay với nhau.

Hợp đồng ngày 09/5/2018, ngoài diện tích ngang, dài và số tiền 1.700.000.000đ không phải chữ viết của ông bà, còn lại là do bà Trương Thị Nguyệt Y viết. Hai nét chữ đề diện tích và số tiền 1.700.000.000đ là nét chữ khác, không phải nét chữ của bà Y.

Việc tranh chấp giữa ông H với ông T như thế nào thì ông bà không biết. Ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Thanh N1 trình bày: Phần đất ông đang sử dụng ở tổ B, khu phố D, phường A, thành phố P có nguồn gốc của ông Bùi Văn M2, bà Lê Thị T9 (Cha mẹ ông T) sử dụng trước tiếp thu. Khi ông M2, bà T9 chết thì phần đất này do ông T, bà H1 quản lý, sử dụng. Sau đó, vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông.

Vào năm 2006, ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T làm 03 lần đến ngày 03/02/2006 mới lập giấy sang nhượng đất với tổng diện tích 2.360m². Trong đó, bà Phan Thị N2 hùn tiền cùng ông mua diện tích 05m ngang (Tổng diện tích khoảng 600m²), bà N2 hiện nay đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Vũ Đình P1, ông P1 xây dựng 05 căn nhà trọ. Giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 47.000.000đ (Trả tiền thành 03 lần) đã trả đủ cho vợ chồng ông T. Khi chuyển nhượng có làm giấy sang nhượng đất chỉ có ban lãnh đạo khu phố xác nhận. Ông đã nhiều lần làm hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất rồi thất lạc, sau đó làm lại có giấy hẹn của Phòng T11 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện, hiện tại ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông không xây dựng công trình gì, hiện nay đất trống. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T. Trường hợp hợp đồng giữa ông với vợ chồng ông T bị tuyên vô hiệu thì ông yêu cầu vợ chồng ông T trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận cho ông và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

- Bà Phan Thị N2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà mua của vợ chồng ông T khoảng năm 2003-2004. Lúc mua có hợp đồng mua bán tay có xác nhận của ấp, mua diện tích ngang 5m, dài 90m với giá 15.000.000đ. sau đó, cách vài tháng thì chồng bà là ông N1 mới mua tiếp của vợ chồng ông T diện tích 8m, dài 90m với giá bao nhiêu thì bà không biết. Khoảng một năm sau thì vợ chồng ông T tiếp tục bán cho bà và ông N1 diện tích đất ngang 10m, dài 45m (Hình cánh buồm) với giá 5.000.000đ. Tổng cộng bà và ông N1 mua phía trước diện tích ngang 13m, dài 90m nhưng có hình chữ L (Hình cánh buồm) ra với diện tích ngang 10m, dài 45m. Vợ chồng ông T đã đưa đất cho bà sử dụng.

Sau khi mua bán xong thì vợ chồng ông T đã tách thửa sang tên phần bà và ông N1 mua qua cho chồng bà là ông N1 đứng tên. Đến khoảng năm 2005-2006 thì vợ chồng bà có bán lại cho vợ chồng ông P1 diện tích ngang 5m, dài 90m với giá 105.000.000đ. Đã thanh toán xong và bà đã đưa đất cho ông P1 sử dụng. Vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên qua cho ông P1 đến nay đã có giấy riêng cho ông P1, còn diện tích còn lại thì vợ chồng bà vẫn đang đứng tên sử dụng.

Ông H không có dính líu gì với miếng đất này cả, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị xét xử theo pháp luật.

- **Bà Bùi Thị N3 trình bày:** Bà là chị ruột của ông T. Cha mẹ bà tên Bùi Văn M1 và Lê Thị T9. Cha mẹ bà có 06 người con gồm Bùi Thị D, Bùi Thị N3, Bùi Thị Ú (Đã chết, chồng bà Út Nguyễn Văn N7 cũng chết), Bùi Thị H3, Bùi Thị T3 và Bùi Văn T. Phần đất tranh chấp do cha mẹ bà để lại, do mẹ bà đứng tên. Sau khi mẹ của bà mất thì anh chị em bà có ký biên bản ngày 07/01/2008 cho em bà là Bùi Văn T đứng tên do T là em út, thờ cúng cha mẹ. Từ khi ký giao cho T đến nay thì bà không biết gì, T bán cho ai thì bà cũng không biết, T cũng không có báo cho bà biết. Bà không có yêu cầu gì đối với phần đất này, cũng không có ý kiến gì, đề nghị xét xử theo pháp luật.

- **Bà Bùi Thị H3 trình bày:** Bà là chị ruột của ông T. Cha mẹ bà tên Bùi Văn M1 và Lê Thị T9. Cha mẹ bà có 06 người con gồm Bùi Thị D, Bùi Thị N3, Bùi Thị Ú (Đã chết, chồng bà Út Nguyễn Văn N7 cũng chết), Bùi Thị H3, Bùi Thị T3 và Bùi Văn T. Phần đất tranh chấp do cha mẹ bà để lại, do mẹ của bà đứng tên. Sau khi mẹ của bà mất thì không có để lại di chúc, nhưng 06 anh chị em bà có thống nhất ký biên bản ngày 07/01/2008 cho em bà là ông Bùi Văn T đứng tên do T là em út, thờ cúng cha mẹ. Từ khi ký giao cho T đến nay thì bà không biết gì, T bán cho ai thì bà cũng không biết, T cũng không có báo cho bà biết. Bà không có yêu cầu gì đối với phần đất này, cũng không có ý kiến gì, đề nghị xét xử theo pháp luật.

- **Bà Bùi Thị D trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông H với ông T, bà H1 là của cha mẹ bà là cụ Bùi Văn M1 và cụ Lê Thị T9 khai khẩn năm nào thì bà không nhớ. Khi khai khẩn thì bà đã có gia đình riêng, bà không có phụ giúp gì nhưng bà có về ở chung với cha mẹ, khi cha mẹ chết thì anh chị em mỗi người ở một nơi không sống chung với nhau nữa. Đất này sau khi cha mẹ chết thì bà đi, để lại cho ông T ở, sau đó ông T bán cho ai thì bà không biết, không có nói cho bà biết, lúc bà biết thì bà cũng không phản đối gì vì T là con út, thờ cúng cha mẹ. Bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- **Bà Lê Thị Thu T4 và chồng ông Mai Hữu P2 trình bày:** Nhà và đất bà đang sử dụng tại tổ B, khu phố D, phường A, P do vợ chồng bà mua của vợ chồng ông T. Mua hai lần bằng giấy tay. Lần thứ nhất vào tháng 12/2008, mua diện tích 6 x15m với giá bao nhiêu bà không nhớ vì vừa mua vừa trừ nợ hụi. Khi mua diện tích đất này không làm giấy tờ mua bán mà chỉ làm giấy cho đất, có xác nhận của Ban nhân dân ấp 4 ngày 11/12/2008. Lần thứ hai ngày 10/3/2010, vợ chồng bà mua thêm diện tích 6x10m, là phần hậu của phần đất mua trước với giá 15.000.000đ. Bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T. Việc mua bán làm giấy tay sang nhượng đất. Sau khi mua đất vợ chồng bà cất nhà ở. Đến năm 2012 thì tháo dỡ nhà cũ xây lại nhà như hiện nay.

Nguồn gốc đất này theo bà biết do cha mẹ ông T để lại, do mẹ ông T là Lê Thị T9 đứng tên giấy. Khi nhận chuyển nhượng thì các anh em ông T đã làm biên bản họp giao toàn bộ đất cho ông T, bà H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng nhưng hiện nay ông T vẫn chưa được sang tên giấy.

Bà không biết việc mua bán đất giữa ông H với ông T nhưng có nghe bà H1 nói cầm giấy chứng nhận QSD đất cho vợ ông H. Việc tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T bà đề nghị giải quyết theo pháp luật. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H về quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu ông T, bà H1 bồi thường theo kết quả định giá. Về nhà bà yêu cầu người nào được giao đất phải bồi thường cho bà.

- Ông Mai Hữu P2 thống nhất lời trình bày của bà T4, không yêu cầu gì thêm.

- **Bà Trần Thu V2 ủy quyền cho anh Trần Quốc H4 trình bày:** Đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Bùi Văn M1 và cụ Lê Thị T9 là cha mẹ ông T sử dụng trước năm 1975. Khi cụ M1, cụ T9 chết thì phần đất này ông T và bà H1 quản lý, sử dụng. Nhưng thực tế đất này của anh em ông T, vì là di sản thừa kế của cha mẹ ông T để lại. Sau đó, bà V2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T vào khoảng năm 2010-2011, diện tích ngang 6m, dài 21m (Phía sau hiện nay là nhà của Thu B1 và Quốc T5). Đến năm 2013 nhận chuyển nhượng ngang 5m, dài 24m với giá chuyển nhượng hai lần khoảng 180.000.000đ. Có làm hợp đồng chuyển nhượng giấy tay chỉ có ban lãnh đạo khu phố xác nhận, có vợ chồng ông T ký nhưng bà V2 biết anh em ông T có hợp mặt thống nhất chuyển nhượng cho bà V2, có cho bà V2 xem biên bản hợp mặt gia đình khoảng năm 2008. Bà V2 có đến UBND thị trấn A để xin đăng ký nhưng UBND thị trấn A xác định đất này không đủ diện tích tách thửa.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà V2 cho con là Thu B1 và em ruột là Quốc T5 cất nhà ở, việc tặng cho chỉ làm giấy tay. Bà V2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà V2. Trường hợp bị tuyên vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu vợ chồng ông T trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Đối với căn nhà cũng phải bồi thường theo kết quả định giá.

- **Bà Lê Thị Thu B1 và chồng ông Lê Văn L trình bày:** Nhà và đất vợ chồng bà đang sử dụng do mẹ bà là bà Trần Thu V2 cho đất, có làm giấy tay cho đất ngày 22/12/2015. Sau khi được mẹ cho thì vợ chồng bà cất nhà ở như hiện nay. Đất này do mẹ bà mua của ông T nhưng mua vào thời gian nào và tổng diện tích bao nhiêu thì bà không rõ. Bà không có tranh chấp gì với mẹ bà, vì đất này do mẹ bà mua của ông T nên mọi quyết định là do mẹ bà, bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của mẹ. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì về phần đất bà giao mẹ quyết định. Về nhà do vợ chồng bà cất thì yêu cầu ông H, bà B bồi thường theo kết quả định giá.

- Ông Lê Văn L (Chồng bà Thu B1) thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của vợ là bà Thu B1, không có yêu cầu gì khác.

- **Ông Trần Quốc T5 trình bày:** Nhà và đất ông đang sử dụng do chị ruột bà Trần Thu V2 cho đất, có làm giấy tay cho đất ngày 09/01/2015 có xác nhận của Ban nhân dân ấp ngày 07/6/2015. Sau khi được bà V2 cho đất thì khoảng 01 năm sau ông cất nhà ở như hiện nay. Đất này do bà V2 mua của ông T nhưng mua vào thời gian nào và tổng diện tích bao nhiêu thì ông không rõ. Ông không có tranh chấp gì với bà V2, vì đất này do bà V2 mua của ông T nên mọi quyết định là do bà V2, ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà V2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì ông về phần đất ông giao bà V2 quyết định. Về nhà do vợ chồng ông cất ông yêu cầu ông H, bà B bồi thường theo kết quả định giá.

- **Bà Võ Kim P3 (Vợ ông Trần Quốc T5):** Thống nhất với ý kiến và trình bày của ông T5, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- **Bà Nguyễn Điền T6 do ông Trần Thành C2 đại diện theo ủy quyền trình bày:** Nhà và đất bà T6 đang sử dụng do vợ chồng bà T6 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N3 (Là chị ruột ông T). Bà T6 mua khoảng năm 2010-2011, mua bằng miệng không làm giấy tờ với diện tích 5x10m, giá 45.000.000đ. Bà T6 đã giao đủ tiền cho bà N3 nhưng không làm biên bản giao nhận tiền, khi giao có ông T chứng kiến. Sau khi mua vợ chồng bà T6 cất nhà hết phần đất mà không có ai tranh chấp. Ông T biết rõ vị trí phần đất bà N3 bán cho bà T6 là do mẹ ruột của bà N3 cho bà N3. Trước khi bán cho bà T6 thì bà N3 cất nhà ở, sau khi mua thì bà T6 dỡ căn nhà của bà N3 để cất nhà như hiện

nay. Việc mẹ bà N3 cho đất bà N3 có bà T6 và ông T chứng kiến, việc cho đất này cũng chỉ nói miệng.

Bà T6 không biết việc mua bán giữa ông H với vợ chồng ông thom. Khi vợ chồng bà T6 và tất cả các gia đình khác xây cất trên phần đất này thì không thấy ông H ngăn cản hay tranh chấp. Việc tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T bà T6 đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì bà T6 có ký kiến về đất bà T6 yêu cầu bà N3 bồi thường theo định giá. Về nhà người nào được giao đất thì bồi thường theo định giá.

- Bà Võ Thị N4 (Đã chết), tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2019 trình bày: Nhà và đất bà đang sử dụng do bà và chồng Huỳnh Thanh T10 (Đã chết) chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà nhận chuyển nhượng 02 lần. Lần thứ nhất ngày 13/5/2010 bà nhận chuyển nhượng diện tích ngang mặt trước 12m, mặt sau 11m, dài 20m với giá 74.000.000đ. Cũng trong tháng 5/2010, bà nhận chuyển nhượng thêm phần đất phía trước giáp ranh với phần đất đã nhận chuyển nhượng ngày 13/5/2010 với diện tích ngang 6x 20m với giá 34.000.000đ. Sau khi mua thì vợ chồng bà nhập chung 02 diện tích đất này lại. Thực tế trước khi ký giấy tờ mua bán đất thì vợ chồng ông T thiếu nợ vợ chồng bà nên khi trả tiền mua đất có cần trừ một số tiền nợ trước đó. Đến khi giao đợt tiền cuối cùng thì vợ chồng bà với vợ chồng ông T mới làm giấy sang nhượng đất. Do đó, vợ chồng bà cất nhà ở trước khi làm giấy sang nhượng đất. Bà cất 01 căn nhà để vợ chồng bà ở trước khi làm giấy sang nhượng đất ngày 13/5/2010 với vợ chồng ông T. Năm 2013, Huỳnh Vũ L1 có gia đình nên bà cho L1 cất căn nhà phía sau nhà bà, đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T.

Bà không biết việc mua bán giữa ông H với vợ chồng ông T. Khi vợ chồng bà và tất cả các gia đình khác xây cất trên phần đất này thì không thấy ông H ngăn cản hay tranh chấp. Việc tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T, bà H1 thì bà đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường theo định giá. Về nhà bà yêu cầu người nào được giao đất phải bồi thường cho bà theo kết quả định giá.

- Anh Huỳnh Vũ L1 trình bày: Nhà và đất anh đang sử dụng do mẹ anh bà Võ Thị N8 cho đất cất nhà năm 2013. Đất này do cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T nhưng việc chuyển nhượng như thế nào anh không rõ. Mẹ anh nói miệng cho đất để anh cất nhà ở nhưng mẹ chưa làm giấy tờ cho đất cho anh. Việc tranh chấp giữa ông H với vợ chồng ông T anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì anh có ý kiến về đất thì của mẹ anh không có yêu cầu bồi thường, mọi quyết định là của mẹ anh, anh không có tranh chấp gì. Về nhà anh yêu cầu người nào được giao đất phải bồi thường nhà theo định giá.

- Chị Đào Thị Kim H5 (Vợ anh Huỳnh Vũ L1): Thống nhất ý kiến trình bày của anh L1, không ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- Anh Huỳnh Minh Đ1 trình bày: Anh là con bà Võ Thị N4. Mẹ anh có ba người con Huỳnh Vũ L1, Huỳnh Minh C3 và anh. Còn cha anh đã chết. Sau khi mẹ anh chết thì anh em của anh đã tháo dỡ căn nhà mà mẹ anh xây, còn căn nhà của Huỳnh Vũ L1 thì vẫn còn. Anh thống nhất với phần trình bày của mẹ anh trước đây, không có bổ sung gì thêm.

- Anh Huỳnh Minh C3 trình bày: Anh là con bà Võ Thị N4. Mẹ anh có ba người con Huỳnh Vũ L1, Huỳnh Minh Đ1 và anh. Còn cha anh đã chết. Việc chuyển nhượng đất giữa mẹ anh và vợ chồng ông T anh có nghe nhưng không có trực tiếp chứng kiến. Sau khi mẹ anh chết thì anh em của anh đã tháo dỡ căn nhà mà mẹ anh xây, còn căn nhà

của Huỳnh Vũ L1 thì vẫn còn. Anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án, sau khi Tòa xử xong nếu quyền lợi của anh bị ảnh hưởng thì anh sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- **Anh Trần Thành C2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Điền T6 trình bày:** Trên đất tranh chấp bà T6 có xây dựng 01 căn nhà, ngoài căn nhà này ra bà T6 không có xây dựng hay trồng trọt gì thêm. Căn nhà này khoảng 03 năm trước bà T6 và chồng là ông C1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh với giá 450.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng giấy tay với nhau. Anh đã giao đủ tiền và bà T6 đã giao nhà đất cho anh quản lý, sử dụng. Anh không yêu cầu giải quyết hợp đồng giữa anh với bà T6 trong vụ án này. Khi nào Tòa xử xong nếu quyền lợi của anh bị ảnh hưởng thì anh sẽ kiện vợ chồng bà T6 bằng một vụ án khác. Bà T6 cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, khi nào quyền lợi của bà T6 bị ảnh hưởng thì bà T6 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- **Chị Nguyễn Thị Mộng T7 (Vợ anh C2):** Thống nhất với lời trình bày của anh C2, không yêu cầu gì thêm.

- **Ủy ban nhân dân phường A trình bày:** Quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp đã được cấp giấy CNQSD đất số 100225, ngày 22/3/1994. Năm 2004, giữa hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau đã được UBND thị trấn (Nay là phường) An Thới chứng thực ngày 10/9/2004. Qua kiểm tra Bản đồ địa chính năm 1994 (Sơ đồ 14), thửa đất các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2004, thửa đất được kê khai đo đạc ghi tên bà Lê Thị T9, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.714m², vị trí đất tại ấp D (Nay là khu phố D), phường A Hơn nữa, việc mua bán chuyển nhượng giữa đôi bên diễn ra từ năm 2004. Đồng thời, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa đôi bên đã được UBND phường A tổ chức hòa giải. Do vậy, việc Tòa án đưa UBND phường A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp, vì quyền sử dụng đất này đã được UBND huyện P cấp giấy cho hộ gia đình, cá nhân mà cụ thể là cấp cho bà Lê Thị T9. UBND phường A đề nghị Tòa án tổ chức thẩm tra, xác minh, giải quyết theo quy định.

- **Luật sư Phạm Hữu P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm:** Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2004 là không hợp pháp, vi phạm điều cấm vì: Theo Điều 188 Luật Đất đai thì điều kiện chuyển nhượng QSD đất phải được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất đứng tên cụ T9, cụ T9 chết không để lại di chúc, các đồng thừa kế chưa phân chia di sản thừa kế nên chưa đủ cơ sở để xác lập hợp đồng.

Hợp đồng có chữ ký của bà H5, theo giám định đã xác định không phải chữ ký của bà H5. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác nhận tại thời điểm ký hợp đồng không có mặt bà H5 mà cơ quan xác nhận vẫn xác nhận hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng. Trong hợp đồng ghi thanh toán một lần bằng tiền mặt, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận không có trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng mà trừ số nợ của vợ chồng bà H5 nợ trước đó. Đồng thời, việc chuyển nhượng không có thực tế, vì chưa giao đất, nguyên đơn cho rằng có giao đất và cho bị đơn ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm theo Điều 123, 124 BLDS năm 2015. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H đối với bị đơn ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 đối với nguyên đơn ông Lê Thanh H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 với ông Lê Thanh H được UBND thị trấn A, huyện P (Nay là UBND phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 10/9/2004 vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh H và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H1 và những thừa kế của ông Bùi Văn T gồm anh Bùi Thanh V1, chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00225, cấp ngày 22/3/1994 tên Lê Thị T9, diện tích 5.714,0m², thửa số 78, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp ông H, bà B không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà H1 và những người thừa kế của ông T thì bà H1 và những người thừa kế của ông T có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước về quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 tự nguyện hoàn trả cho ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A; ông Nguyễn Trung C và vợ bà Nguyễn Thị M; ông Vũ Đình P1 và vợ bà Lê Thị O và ông Trần Văn Q1.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 456,9m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung C và vợ bà Nguyễn Thị Mãoquản L6, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 291,9m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Vũ Đình P1 và vợ bà Lê Thị O quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 507,1m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Trần Văn Q1 quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1230,5m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Diện tích đất của các đương sự được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số TĐ: 51-2020, ngày 01/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

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 01/02/2024, nguyên đơn ông Lê Thanh H có đơn kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2004 (Hợp đồng đã được UBND thị trấn A (N là phường A) chứng nhận. Buộc bà Lê Thị Thu H1 và các thừa kế ông Bùi Văn T giao trả diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 78 năm 1994. Buộc những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này di dời toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Thanh H giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Phía bị đơn không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**Ông Bùi Hồng Đ đại diện nguyên đơn tranh luận:* Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông T đã được UBND An Thới xác nhận, diện tích đất mà ông T chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T9 mẹ ông T đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Bà T9 chết năm 1994 không để lại di chúc, gia đình đã có biên bản họp và thống nhất giao lại cho ông T, ông T chuyển nhượng cho ông H là đúng pháp luật. Mặc dù ông T chưa đứng tên nhưng theo quy định của pháp luật về thừa kế là hợp pháp.

Giá chuyển nhượng 70 triệu, trong đó đất 50 triệu, thành quả 20 triệu. Ông H đã giao đủ tiền thông qua các biên nhận. Khi ông T thiếu tiền ông H có thể chấp giấy đất, hết thời hạn ông T không trả được tiền cho ông H nên ông H giải chấp là có cơ sở. Hợp đồng này các bên đã giao nhận đất và tiền xong. Tuy nhiên sau đó ông T mượn lại để ở. Bà H1 cho rằng chỉ thiếu 20 triệu đồng là không đúng. Thời điểm 2005, 2006 ông T bà H1 lại bán cho người khác, khi đó ông H đã thừa lên chính quyền địa phương. Tại biên bản hòa giải của UBND An Thới vào năm 2006 bà H1 cũng thừa nhận bà đã nhận 70 triệu và thế chấp giấy đất. Lời thừa nhận tại biên bản này phù hợp với lời khai ông H. Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Bà H1 thiếu tiền ông H và có cam kết trong thời hạn nhất định không trả thì sẽ dùng giấy đất cản trở. Gần ba năm ông H mới giải chấp. Đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H, yêu cầu gia đình bà H1 giao lại đất cho ông H. Những người đã nhận chuyển nhượng thì yêu cầu di dời trả lại hiện trạng đất cho ông H. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh H.

**LS Phạm Phú V trình bày tranh luận:* Hoàn toàn thống nhất với luật sư Đ, Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Lý do phần nhận định nhận định hợp đồng không đúng pháp luật nhưng lại công nhận yêu cầu độc lập là mâu thuẫn. Các chứng cứ mới nguyên đơn cung cấp là có cơ sở. Đề nghị chấp nhận kháng cáo.

**LS Phạm Hữu P trình bày tranh luận:* Bản án sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở.

Về chứng cứ mới là giấy thế chấp. Hợp đồng các bên đã thực hiện chưa, đã giao nhận với nhau chưa. Theo tôi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm. Thứ nhất biên bản họp gia đình lập năm 2002, có 7 người thì có 6 người đứng họ tên còn một người là không đúng, biên bản không nói rõ thửa đất nào, không nói về thân nhân, chỉ ủy quyền cho ông T đứng tên trên giấy, không ủy quyền cho ông T có quyền chuyển nhượng. Ông T không có quyền đối với quyền sử dụng đất,

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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng miễn toàn bộ án phí cho ông H.

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 những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân 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 những người vắng mặt 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.

Đối với quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ kiện, theo yêu cầu phản tố của bị đơn đó là yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử sửa lại phần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp nhưng không ảnh hưởng tới nội dung của vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thanh H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2004 (Hợp đồng đã được UBND thị trấn A (N là phường A) chứng nhận. Buộc bà Lê Thị Thu H1 và các thừa kế ông Bùi Văn T giao trả diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 78 năm 1994. Buộc những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này di dời toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho ông.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2004, giữa ông H với ông T, bà H1 thấy rằng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND thị trấn A theo đúng quy định về hình thức hợp đồng tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, đến nay ông H vẫn chưa đăng ký biến động sang tên theo quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng thể hiện: Ông Bùi Văn T chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H diện tích đất 5.714m², thửa số 78, tờ bản đồ số 4, với giá 50.000.000đ, tài sản trên đất 20.000.000đ, tổng 70.000.000đ, thời điểm thanh toán tiền mặt một lần. Đại diện bên chuyển nhượng ký tên “Lê Thị Thu H1” “Thom”.

Ông T, bà H1 cho rằng ông bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2004 cho ông H, bà B mà do vợ ông có thiếu bà B 20.000.000đ nên đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Đồng thời, năm 2004 người đứng tên giấy đất là mẹ ông tên Lê Thị T9, khi cha mẹ ông chết không để lại di chúc nên thừa đất trên thuộc quyền thừa kế chung của 06 anh chị em của ông, nên vợ chồng ông không có quyền chuyển nhượng.

Xét lời khai nại của ông T thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ Bùi Văn M1 và cụ Lê Thị T9 khai khẩn. Năm 1982, cụ M1 chết. Năm 1994, cụ T9 được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 5.714m², thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 4, tọa

lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận QSD đất số I 00225, do UBND huyện P cấp ngày 22/3/1994. Năm 1996, cụ T9 chết không để lại di chúc.

Cụ M1 và cụ T9 có tất cả 06 người con gồm: Bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị N3, bà Bùi Thị Ú, bà Bùi Thị H3, bà Bùi Thị T3 và ông Bùi Văn T. Ngày 07/01/2008, các con của cụ M1 và cụ T9 gồm các ông bà trên lập biên bản họp mặt gia đình với nội dung thống nhất để lại thừa đất của cụ M1 và cụ T9 cho ông Bùi Văn T và vợ bà Lê Thị Thu H1 được toàn quyền quyết định và sử dụng. Biên bản được chứng thực tại UBND thị trấn A cùng ngày. Tuy nhiên, đến nay ông T và bà H1 vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp biên bản họp gia đình ngày 15/9/2002, với nội dung các anh chị em ông T đồng ý để thừa đất lại cho ông T sở hữu. Tuy nhiên, quá trình xác minh các anh chị em ông T gồm bà N3, bà D, bà Ú và bà H3 đều chỉ thừa nhận biên bản họp gia đình năm 2008 có UBND thị trấn A xác nhận. Đồng thời, tại biên bản họp gia đình năm 2002 có tên bà Bùi Thị S một trong những người con của cụ T9, không có tên bà Bùi Thị D. Nhưng các anh chị em ông T và cả ông T, bà H1 xác nhận, anh em ông T gồm có bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị N3, ông Bùi Văn H8 (Đã chết), bà Bùi Thị Ú, bà Bùi Thị H3, bà Bùi Thị T3 và ông Bùi Văn T, không có ai tên Bùi Thị S. Do đó, biên bản họp gia đình năm 2002 mà nguyên đơn cung cấp không có giá trị pháp lý (BL 85, 86, 341, 344, 147).

Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/9/2004, không phải chữ ký của ông T, bà H1 và có yêu cầu giám định chữ ký. Tại kết luận giám định số 548/KL-KTHS ngày 11/8/2020 của Phòng K2 Công an tỉnh K kết luận: Chữ viết ghi họ tên “Lê Thị Thu H1” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết ghi họ tên “Lê Thị Thu H1” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 không phải do cùng một người viết ra. Chữ ký dạng đọc được “Thom” mang tên Bùi Văn T trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng đọc được “Thom” và chữ ký mang tên Bùi Văn T trên các mẫu so sánh ký hiệu M5, M6 và từ M9 đến M16 do cùng một người ký ra (BL 248, 249).

Như vậy, thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD đất vẫn còn đứng tên cụ Lê Thị T9, cụ T9 chết không để lại di chúc và những hàng thừa kế của cụ T9 chưa chia thừa kế, do đó thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông T, bà H1 chưa phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất trên. Chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của bà H1. Tới thời điểm hiện nay ông H8 vẫn chưa làm thủ tục biến động sang tên theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại biên bản xác minh ông Huỳnh Văn H7 khẳng định không có chứng kiến việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2004 (BL 465).

Ông H8 cho rằng ông đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho ông, nhưng do ông H8 ở S nên nhờ ông T giữ đất. Tuy nhiên, việc giao nhận tiền cũng như giao đất ông H8 không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ông H8 thừa nhận ông không có giao tiền cho vợ chồng ông T số tiền 70.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng mà do vợ chồng ông T nợ tiền ông nên trừ số nợ này. Như vậy, hai bên không có giao nhận tiền thực tế theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Mặt khác, đất này ông T, bà H1 vẫn sử dụng từ đó cho đến nay và đã chuyển nhượng cho nhiều người và những hộ nhận chuyển nhượng đã sử dụng và xây dựng nhà trên đất trên 10 căn nhà từ năm 2008 đến nay nhưng ông H8 không có ý kiến gì, mặc dù ông khai rằng

ông ở S nhưng địa chỉ thường trú ông cung cấp trong hồ sơ khởi kiện ông vẫn ở tổ B, khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, gần với phần đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/9/2004 xác lập giữa ông T với ông H8 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về nghĩa vụ hoàn trả: Ông H8 cho rằng chuyển nhượng diện tích trên với giá 50.000.000 đồng và công trình 20.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng. Đã giao đủ tiền nhưng không làm biên nhận. Tại phiên tòa ông cho rằng không giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng mà trừ số nợ vợ chồng ông T đã nợ ông trước đó. Ông T, bà H1 không thừa nhận có chuyển nhượng cho ông H8 và không thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng, mà ông bà cho rằng chỉ có mượn của vợ ông H8 là bà B số tiền 20.000.000đ, ông bà đồng ý trả số tiền này cho vợ chồng ông H8. Xét thấy, ông H8 cho rằng đã trả đủ tiền chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh, bị đơn không thừa nhận nên không có căn cứ buộc ông T, bà H1 hoàn trả số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng cho ông H8.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà H1 đồng ý trả số tiền 20.000.000đ cho ông H8, bà B.

Do ông H8 chưa nhận đất và đất hiện tại vẫn do ông T, bà H1 quản lý nên không buộc ông H8 phải hoàn trả đất chuyển nhượng.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án, ông H8 không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A; ông Nguyễn Trung C và vợ bà Nguyễn Thị M; ông Vũ Đình P1 và vợ bà Lê Thị O và ông Trần Văn Q1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A thì năm 2006, có nhận chuyển nhượng 456,9m² đất của vợ chồng ông T, bà H1, với giá 20.000.000đ, đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng ấp. Đến năm 2008, ông bà cất một căn nhà cấp 4 ở đến nay. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/6/2006 giữa ông bà với vợ chồng ông T, bà H1. Trường hợp xử giao đất cho nguyên đơn thì yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải bồi thường giá trị diện tích đất 456,9m² đã chuyển nhượng theo giá thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H8 bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 147.631.000đ; cây trồng trị giá 1.068.000đ.

Đối với ông Nguyễn Trung C và bà Nguyễn Thị M thì năm 2018, ông bà có nhận chuyển nhượng 295,2m² đất của vợ chồng ông Bùi Văn T2 và bà Trương Thị Nguyệt Y, với giá 1,4 tỷ đồng. Đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, việc mua bán trên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng khu phố ngày 09/5/2018. Sau khi mua đất ông bà tiến hành cất một căn nhà để ở và cất 07 phòng trọ cho thuê, từ khi xây cất nhà cho đến nay không ai ngăn cản hay tranh chấp. Về nguồn gốc đất, năm 2015 vợ chồng ông T2, bà Y nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ ông bà năm 2018. Tại thời điểm chuyển nhượng với vợ chồng ông T2, ông bà có

hỏi và tìm đến vợ chồng ông T và được vợ chồng ông T cho xem biên bản họp mặt gia đình ghi ngày 07/01/2008 giữa anh chị em ông T, giao cho ông T toàn quyền định đoạt khu đất của cha mẹ để lại. Nay ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2018 giữa ông bà với vợ chồng ông Bùi Văn T2, bà Trương Thị Nguyệt Y. Trường hợp Tòa án xử giao đất cho nguyên đơn thì yêu cầu buộc vợ chồng ông T2, bà Y phải bồi thường cho giá trị diện tích đất 291,9m² theo thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H8 bồi thường giá trị các căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 1.029.586.000đ.

Đối với ông Vũ Đình P1 và bà Lê Thị O thì năm 2008, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 05m, dài 90m, tổng diện tích 450m² của ông Nguyễn Thanh N1 và vợ bà Phan Thị Năng. Đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Việc mua bán trên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng khu phố ngày 31/5/2008. Sau khi mua đất, ông bà trồng cây Tràm, đến năm 2017 thì thu hoạch, sau đó xây dựng 05 phòng trọ cho thuê. Nguồn gốc đất là vào năm 2006, vợ chồng ông N1, bà N2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, sau đó chuyển nhượng lại cho ông bà năm 2008. Tại thời điểm chuyển nhượng với vợ chồng ông N1, ông bà có hỏi và tìm đến vợ chồng ông T và được ông bà cho biết phần đất ông bà định chuyển nhượng đúng là đất do ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N1 và cho xem biên bản họp mặt gia đình ghi ngày 07/01/2008 giữa anh chị em ông T giao cho ông T toàn quyền định đoạt khu đất của cha mẹ để lại. Nay ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 31/5/2008 giữa ông bà với vợ chồng ông N1, bà N2. Trường hợp Tòa xử giao đất cho nguyên đơn thì yêu cầu buộc vợ chồng ông N1, bà N2 phải bồi thường cho giá trị diện tích đất 450m² đã chuyển nhượng theo giá thẩm định của Tòa án. Buộc nguyên đơn ông H8 bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc theo định giá là 544.483.000đ; cây trồng trị giá 580.000đ.

Đối với ông Trần Văn Q1 thì năm 2008, ông Q1 có nhận chuyển nhượng một phần đất ngang 14m, dài 92m, tổng diện tích 1288m² của vợ chồng ông T, bà H1, với giá 252.000.000đ. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/6/2008, có xác nhận của trưởng ấp. Ông Q1 đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T và nhận phần đất trên quản lý sử dụng từ đó đến nay. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/6/2008 giữa ông với vợ chồng ông T, bà H1. Trường hợp Tòa án xử giao đất cho nguyên đơn thì ông yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải bồi thường giá trị diện tích đất 1288m² theo giá thẩm định của Tòa án.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự là hợp đồng tay, không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho các đương sự quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Các hộ đã xây dựng nhà, công trình kiên cố sinh sống ổn định, thực hiện nghĩa vụ thuế cho nhà nước, có những hộ đã đi kê khai đứng tên sơ đồ địa chính. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bị đơn ông T, bà H1 không có tranh chấp gì đối với các đương sự này và cũng đồng ý giao đất đã chuyển nhượng cho họ, nên cần giữ nguyên hiện trạng nhà, đất hiện nay cho các hộ quản lý, sử dụng. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Thanh Hoàng cung C4 chứng cứ mới là giấy thế chấp đối với số tiền 70 triệu đồng nhưng không được phía bị đơn thừa nhận, do cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ giấy thế chấp ngày 19/10/2001 nếu có

yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác đối với số tiền 70 triệu theo giấy thể chấp này.

[7] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H8; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà H1; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H, sửa bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

[8] Về chi phí tố tụng:

Ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.938.000đ, chi phí thẩm định giá 21.110.997đ. Tổng cộng 27.048.997đ. Ông H đã nộp xong.

Về chi phí giám định số tiền 5.140.000đ, do ông Nguyễn Huy Q tạm ứng chi. Ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí giám định. Buộc ông H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Huy Q số tiền 5.140.000đ.

[9] Về án phí dân sự:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự không giá ngạch số tiền 600.000đ. Tuy nhiên ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0006702, ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú QuốcP5 (N là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Ông T, bà H1 yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Bà H1 và những người thừa kế của ông T phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả 20.000.000đ nên án phí phải chịu là 1.000.000đ và án phí đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận số tiền 1.200.000đ. Tổng cộng 2.200.000đ. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H1 đã nộp 600.000đ, theo biên lai thu số 0007760 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, bà H1 và những người thừa kế của ông T còn phải tiếp tục nộp số tiền 1.600.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy Q, bà Nguyễn Thị Tú A yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông Q, bà Tú A đã nộp 34.429.000đ, theo biên lai thu số 0007561, ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình P1 và bà Lê Thị O yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông P1, bà O đã nộp 38.756.000đ, theo biên lai thu số 0007545, ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung C và bà Nguyễn Thị M yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông C, bà M đã nộp 37.626.000đ, theo biên lai thu số 0007546, ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q1 yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông Q1 đã nộp

55.733.676đ, theo biên lai thu số 0000072, ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc P5, tỉnh Kiên Giang.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông H là người cao tuổi nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 147, 157, 161, 165, 271, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136, 137, 146 và 691 BLDS năm 1995; Điều 106 và khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H đối với bị đơn ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 đối với nguyên đơn ông Lê Thanh H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 với ông Lê Thanh H được UBND thị trấn A, huyện P (Nay là UBND phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 10/9/2004 vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh H và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H1 và những thừa kế của ông Bùi Văn T gồm anh Bùi Thanh V1, chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00225, cấp ngày 22/3/1994 tên Lê Thị T9, diện tích 5.714,0m², thửa số 78, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn A, huyện P (Nay là khu phố D, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp ông H, bà B không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà H1 và những người thừa kế của ông T thì bà H1 và những người thừa kế của ông T có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước về quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T, bà Lê Thị Thu H1 tự nguyện hoàn trả cho ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A; ông Nguyễn Trung C và vợ bà Nguyễn Thị M; ông Vũ Đình P1 và vợ bà Lê Thị O và ông Trần Văn Q1.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy Q và vợ bà Nguyễn Thị Tú A quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 456,9m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung C và vợ bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 291,9m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Vũ Đình P1 và vợ bà Lê Thị O quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 507,1m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Trần Văn Q1 quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1230,5m², tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Diện tích đất của các đương sự được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số TĐ: 51-2020, ngày 01/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Thanh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.938.000 đồng, chi phí thẩm định giá 21.110.997 đồng. Tổng cộng 27.048.997 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng). Ông H đã nộp xong.

Buộc ông Lê Thanh H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Huy Q chi phí giám định số tiền 5.140.000 đồng (Năm triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thanh H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006702, ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú QuốcP5 (N là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Bà Lê Thị Thu H1 và những người thừa kế của ông Bùi Văn T gồm anh Bùi Thanh V1, chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị N phải chịu án phí số tiền 2.200.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số 0007760 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, bà Lê Thị Thu H1 và những người thừa kế của ông Bùi Văn T gồm anh Bùi Thanh V1, chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị N còn phải tiếp tục nộp án phí số tiền 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Huy Q và bà Nguyễn Thị Tú A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.429.000 đồng (Ba mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng), theo biên lai thu số 0007561, ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho ông Vũ Đình P1, bà Lê Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.756.000 đồng (Ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu số 0007545, ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung C và bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 37.626.000 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu số 0007546, ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho ông Trần Văn Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 55.733.676 đồng (Năm mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000072, ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thanh H không phải chịu. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006757 ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú QuốcP5, tỉnh Kiên Giang

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Bá Kha

Thẩm phán

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha