

Bản án số: 199/2024/DS-PT

Ngày: 20/8/2024

“V/v Tranh chấp HĐCN QSD 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: Bà Trần Thị Chơn
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương
Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trang Minh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 20 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: 43/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/HNGĐ-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Phước C, sinh năm 1979.

1.2. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1989.

1.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977.

1.4. Bà Trần Thị Minh C1, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Quốc V, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1945 và bà Trịnh Thị S, sinh năm 1950. Cùng địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hữu G, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố F, phường D, thành phố P, Kiên Giang. Vắng mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1983. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ E, ấp B, xã H, thành phố P, Kiên Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1985. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ H, khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1990. Vắng mặt

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

3.4. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ G, khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Văn phòng C2. Vắng mặt

Địa chỉ: B N, khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Đào Quốc V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào đầu tháng 02/2017, các nguyên đơn được vợ chồng ông N, bà S cho biết có phần diện tích đất nông nghiệp tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS 30080 ngày 06/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và ông, bà đã làm thủ tục phân lô, tách thửa, có bản vẽ trích đo địa chính cần bán với giá mỗi thửa từ 60.000.000 đồng đến 550.000.000 đồng. Các nguyên đơn có đến khu đất của ông N xem và ông N, bà S đã thống nhất chuyển nhượng cho các nguyên đơn mỗi người một thửa đất, cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước C thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29, diện tích 987,6m², giá 550.000.000 đồng.

- Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim H thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29, diện tích 115,5m², giá 60.000.000 đồng.

- Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29, diện tích 115,5m², giá 60.000.000 đồng.

- Chuyển nhượng cho bà Trần Thị Minh C1 thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, diện tích 107,7m², giá 60.000.000 đồng.

04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) cùng ngày 09/02/2017. Các nguyên đơn đã giao 1/2 tiền chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh H2 (con của ông N, bà S) để trả nợ cho Ngân hàng TMCP K1 – Chi nhánh A và 1/2 số tiền còn lại giao cho ông N ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên,

các bên đều thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng là 20.000.000 đồng nhằm mục đích cho ông N, bà S giảm số tiền thuế phải nộp cho nhà nước. Các nguyên đơn giao toàn bộ hồ sơ cho ông N đi nộp hồ sơ tách thửa, biến động sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P (do ông N, bà S vẫn còn đứng tên trên tổng diện tích đất 48.750m²). Khi nào có kết quả trả giấy chứng nhận thì phía ông N đi nhận về và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Các nguyên đơn nhiều lần liên hệ gặp ông N hỏi kết quả cấp giấy thì ông N nói chưa có. Đến tháng 11/2017, thì các nguyên đơn biết được ông N tự ý đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P rút lại hồ sơ đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn và không đồng ý chuyển nhượng cho các nguyên đơn nữa.

Ông Đào Quốc V yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N, bà S thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa ông Huỳnh Phước C với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Huỳnh Thị Kim H với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Trần Thị Minh C1 với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị hủy theo yêu cầu phản tố của bị đơn thì các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông Phạm Hữu G là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trước đây ông N, bà S có một thửa đất với diện tích 48.750m², thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 29, tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 983028 cấp ngày 06/01/2017. Sau đó, ông N, bà S đã làm đường bê tông nội bộ và phân ra nhiều lô đất có diện tích khác nhau để chuyển nhượng cho nhiều người, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực, có xác nhận nhận tiền vào phía sau của hợp

đồng viết tay. Nếu sau này các lô đất được tách thửa thì ông N, bà S có trách nhiệm đến Văn phòng Công chứng để công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trong số những người nhận chuyển nhượng bằng hợp đồng viết tay có bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Trần Thị Minh C1 nhưng thỏa thuận chuyển nhượng những lô đất khác, không phải các lô đất tranh chấp hiện nay. Riêng đối với ông Huỳnh Phước C thì ông N, bà S không có chuyển nhượng lô đất nào nhưng đã dùng hợp đồng không có chữ viết của ông N, bà S và buộc ông N, bà S phải chuyển nhượng cho ông một lô đất, nếu không ông sẽ làm đơn ngăn chặn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Vì lúc này ông N, bà S đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khoảng 50 lô đất, sợ bị ảnh hưởng đến hồ sơ xin cấp giấy, nếu chậm sẽ bị những người nhận chuyển nhượng phạt tiền nên ông N, bà S buộc phải ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước C một lô đất dù ông N, bà S không có thỏa thuận cho ông C lô đất nào.

Ngày 09/02/2017, ông N, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho khoảng 50 người tại Phòng C3, tỉnh Kiên Giang, trong đó có bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Trần Thị Minh C1 nhưng là những lô đất khác. Việc chuyển nhượng này là do môi giới làm việc với Phòng công chứng chuẩn bị sẵn các hợp đồng nên ông N, bà S không đọc lại và ký tên vào, thực chất ông N, bà S không có chuyển nhượng cho các nguyên đơn những lô đất tranh chấp hiện nay và cũng không có nhận tiền từ các nguyên đơn.

Ông Phạm Hữu G yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.
- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì việc thỏa thuận trái quy định pháp luật, gồm:
 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa ông Huỳnh Phước C với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.
 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Huỳnh Thị Kim H với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.
 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Văn N, đối với diện tích thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà **Trần Thị Minh C1** với ông **Đặng Văn N**, đối với diện tích thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, đất tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Nội dung các đương sự thống nhất, thỏa thuận:

Các đương sự có mặt đều thống nhất Tờ trích đo địa chính số TĐ 317, 318, 318, 320-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17/3/2023 và Chứng thư định giá số: 55/CT-KGGL ngày 20/7/2023 của **Công ty TNHH MTV B** làm căn cứ giải quyết vụ án. Các bên không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Nội dung các đương sự không thống nhất, thỏa thuận:

Ông **V** yêu cầu ông **N**, bà **S** thực hiện các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa ông **Huỳnh Phước C** với ông **Đặng Văn N**, bà **Trịnh Thị S**, đối với diện tích thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà **Huỳnh Thị Kim H** với ông **Đặng Văn N**, bà **Trịnh Thị S**, đối với diện tích thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà **Nguyễn Thị H1** với ông **Đặng Văn N**, bà **Trịnh Thị S**, đối với diện tích thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà **Trần Thị Minh C1** với ông **Đặng Văn N**, bà **Trịnh Thị S**, đối với diện tích thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29. Cả 04 thửa đất nêu trên tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Ông **G** yêu cầu tuyên vô hiệu 04 hợp đồng nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 244; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Huỳnh Phước C**, bà **Huỳnh Thị Kim H**, bà **Nguyễn Thị H1**, bà **Trần Thị Minh C1**.

Tuyên bố hủy 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2017, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa ông Huỳnh Phước C với ông Đặng Văn N, đối với diện tích 987,6 m², thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Huỳnh Thị Kim H với ông Đặng Văn N, đối với diện tích 115,5 m², thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Văn N, đối với diện tích 115,5 m², thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2017, giữa bà Trần Thị Minh C1 với ông Đặng Văn N, đối với diện tích 107,7 m², thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Trường hợp có tranh chấp về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Ông Huỳnh Phước C được liên hệ với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P nhận lại số tiền 81.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 16/2021/QĐ-BPBD ngày 26/10/2021.

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

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 ông Huỳnh Phước C, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị Minh C1 kháng cáo, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nếu trường hợp xét thấy có vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng thì đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án đúng quy định.

Ngày 03/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời sửa lại các chi phí tố tụng và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện nguyên đơn yêu cầu kháng cáo, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về án phí và chí phí tố tụng bị đơn có nghĩa vụ nộp theo quy định.

Bị đơn và đại diện bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời sửa lại các chi phí tố tụng và án phí.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và đại diện bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần hai không lý do. Đại diện nguyên đơn và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án cơ bản đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Viện kiểm sát, đương sự thực hiện quyền kháng cáo, kháng nghị; thủ tục kháng cáo, kháng nghị theo quy định Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử thống nhất xem xét nội dung kháng cáo của các nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2] Xét nội dung vụ án; kháng cáo của các nguyên đơn, ông **Huỳnh Phước C**, bà **Huỳnh Thị Kim H**, bà **Nguyễn Thị H1** và **Trần Thị Minh C1**; và kháng nghị của

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy, qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 09/02/2017, đối với diện tích đất tại thửa số 70 (sau này tách ra thành các thửa 268, 262, 261, 258); tờ bản đồ số 29; đất tọa tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** và đứng tên vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S** (sau đây viết tắt là: Vợ chồng ông **N**). Về hình thức và nội dung của 04 hợp đồng đều đúng quy định tại các Điều 117, 502, 503 Bộ luật dân sự bởi lẽ: 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng tại **Phòng C3**, tỉnh Kiên Giang, nay được chuyển đổi **thành Văn phòng Công chứng N2**; các bên đương sự đều thừa nhận chữ ký, lăn tay trong các hợp đồng thực hiện tại phòng công chứng, cả 04 hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng 20.000.000đ nhưng thực tế giao tiền giá cao hơn mục đích để giảm tiền nộp thuế, các nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng, bên bị đơn cũng đã giao đất, trong đó có ông **C1** diện tích đất 987,6m² và hiện ông đang quản lý và rào kềm gai.

Việc giao, nhận tiền chuyển nhượng, các nguyên đơn đều xác định đã giao cho bị đơn xong, chỉ riêng phần diện tích đất đối với ông **Phước C** có lập biên nhận còn 03 nguyên đơn còn lại do số tiền nhỏ nên không làm biên nhận giao nhận tiền. Sau khi giao nhận tiền và đất chuyển nhượng xong, vợ chồng ông **N** là người trực tiếp tiến hành làm thủ tục sang tên cho các nguyên đơn;

Tuy nhiên, về thủ tục sang tên từ vợ chồng ông **N** thì do ông **N** trực tiếp mang 04 hồ sơ chuyển nhượng làm do 04 hợp đồng chuyển nhượng nằm trong thửa đất với diện tích tổng cộng là 48.750m², thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 29, tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 983028 cấp ngày 06/01/2017 đứng tên vợ chồng ông **N**. Sau khi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tách ra thành các thửa 268, 262, 261, 258 theo các giấy chứng nhận QSD đất số CK539578, CK539572, CK539571, CK539568 cùng ngày 15/9/2017 đứng tên vợ chồng ông **N** thì ông **N** tự ý rút hồ sơ về và không tiếp tục làm thủ tục sang tên cho các ông bà **Huỳnh Phước C, Huỳnh Thị Kim H, Nguyễn Thị H1** và **Huỳnh Thị Kim H** từ đó các bên phát sinh tranh chấp. Như vậy, vợ chồng ông **N** đã vi phạm nghĩa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không lập thủ tục chuyển nhượng nữa là bên hoàn toàn có lỗi.

Việc giao nhận đất chuyển nhượng, các nguyên đơn đều xác định đã nhận đất tại thời điểm ký hợp đồng tại phòng công chứng, đến thời điểm này vẫn đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu giải quyết buộc bị đơn giao đất.

Do vậy, 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn đã lập đúng quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận đất, tiền chuyển nhượng là xem như đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng, chỉ còn bước cuối cùng làm thủ tục sang tên cho các nguyên đơn thì bị đơn tự ý thay đổi nghĩa vụ rút hồ sơ về, không báo cho các nguyên đơn biết dẫn đến tranh chấp. Cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất xác định 04 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã phát sinh hiệu lực, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với các nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn yêu cầu tuyên bố 04 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Hội đồng xét xử thấy rằng, ông **N** là người trực tiếp nộp 04 hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên cho các nguyên đơn nhưng sau đó tự ý thay đổi nghĩa vụ rút hồ sơ về, không báo cho phía nguyên đơn, khi xảy ra tranh chấp thì cho rằng không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng là do có sự nhầm lẫn, việc chuyển nhượng lập ngày 09/02/2017 là do môi giới làm việc với Phòng công chứng chuẩn bị sẵn các hợp đồng nên ông **N**, bà **S** không đọc lại và ký tên vào, thực chất ông **N**, bà **S** không có chuyển nhượng cho các nguyên đơn những lô đất tranh chấp hiện nay và cũng không có nhận tiền từ các nguyên đơn. Với lý do này, vợ chồng ông **N** không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, trong khi tại bút lục số 20 trong hồ sơ vụ án thể hiện ông **N** có ký nhận tiền của ông **Phước C** 550.000.000đ, đồng thời bản thân ông **N** là người trực tiếp giữ 04 hợp đồng chuyển nhượng nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu giữa các bên, nhưng do bị đơn thay đổi nên không tiếp tục thực hiện, từ đó đến đầu năm 2019 các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thì bị đơn không đồng ý và nêu ra lý do là nhầm lẫn trong khi bản thân bị đơn là người giữ các hợp đồng chuyển nhượng từ ngày lập tại phòng công chứng đến nay. Với thời gian khá dài như vậy khi phát sinh tranh chấp thì cho rằng nhầm lẫn, có ký vào nhưng không đọc kỹ nội dung hợp đồng là không có căn cứ thuyết phục.

Mặt khác, tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu khi trường hợp giao dịch dân sự xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn không chứng minh được sự nhầm lẫn làm cho bị đơn

không đạt được mục đích gì khi 04 hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện gần hoàn thành, về nghĩa vụ của hợp đồng các bên đã thực hiện xong, chỉ còn bước chờ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền thì tự ý bị đơn lại thay đổi là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về hình thức hợp đồng không vi phạm điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 Bộ luật dân sự; về nội dung hợp đồng bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong, cụ thể các bên đã giao nhận tiền và đất xong, bản thân ông N là người chuyển nhượng trực tiếp nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, nhưng sau đó rút hồ sơ về không lập thủ tục chuyển nhượng là hoàn toàn có lỗi và vi phạm nghĩa vụ. Sau đó, bản án lại nhận định vợ chồng ông N không còn tự nguyện tham gia giao dịch theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Kết luận của nhận định theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và phản tố của bị đơn đều không chấp nhận nhưng phần quyết định của bản án thì chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng, trong khi bị đơn mặc dù đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thì yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Như vậy, cho thấy giữa nhận định và quyết định của bản án mâu thuẫn nhau, không đúng theo yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm là yêu cầu tuyên bố vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn xử hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp, vì yêu cầu hủy hoặc yêu cầu tuyên bố vô hiệu là hai nội dung hoàn toàn khác nhau.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, cho thấy vợ chồng ông N đã hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 268, 262, 261, 258 được tách ra từ thửa 70, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 983028 cấp ngày 06/01/2017 cho các nguyên đơn là có thật, hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm, đúng quy định về hình thức và nội dung, các bên đã giao nhận đất và tiền chuyển nhượng xong nhưng khi làm thủ tục sang tên cho các nguyên đơn thì bị đơn vợ chồng ông N tự ý thay đổi không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng nhầm lẫn và yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu tuyên bố 04 hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, trong thảo luận nghị án, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 12, 26 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.

Sửa án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu được chấp nhận.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho các nguyên đơn.

Tuy nhiên, do vợ chồng ông **N** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của các nguyên đơn ông **Huỳnh Phước C**, bà **Huỳnh Thị Kim H**, bà **Nguyễn Thị H1**, bà **Trần Thị Minh C1**.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông **Huỳnh Phước C**, bà **Huỳnh Thị Kim H**, bà **Nguyễn Thị H1** và bà **Trần Thị Minh C1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2**.

2. Công nhận 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

2.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Huỳnh Phước C** với vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2**, với diện tích 987,6 m², thửa đất số 268, tờ bản đồ số 29, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK539578 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp cho vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** ngày 15/9/2017 theo hợp đồng công chứng số 759, quyển số 01TP/CSCC/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại **Phòng C3** tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và tờ trích đo địa chính số TĐ 320 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 29/3/2023 có số đo cụ thể:

Cạnh 1-4 = 20m giáp đường lộ;

Cạnh 3-2 = 20m giáp đất **Đặng Văn N**;

Cạnh 4-3 = 50m giáp đất **Nguyễn Thị T2**;

Cạnh 1-2 = 50m giáp đất **Đặng Văn S3**.

2.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Huỳnh Thị Kim H** với ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2**, với diện tích 115,5 m², thửa đất số 262, tờ bản đồ số 29, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK539572 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp cho vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** ngày 15/9/2017 theo hợp đồng công chứng số 758, quyền số 01TP/CSCC/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại **Phòng C3** tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và tờ trích đo địa chính số TĐ 318 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 29/3/2023 có số đo cụ thể:

Cạnh 4-3 = 6m; cạnh 1-2 = 6m;

Cạnh 3-2 = 20m giáp đất **Đặng Văn S3**;

Cạnh 4-1 = 20m giáp **Đặng Văn N** (đất tranh chấp)

2.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị H1** với ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2**, với diện tích 115,5 m², thửa đất số 261, tờ bản đồ số 29, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK539571 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp cho vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** ngày 15/9/2017 theo hợp đồng công chứng số 760, quyền số 01TP/CSCC/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại **Phòng C3** tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc tại **ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và tờ trích đo địa chính số TĐ 317 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17/3/2023 có số đo cụ thể:

Cạnh 4-3 = 6m, cạnh 1-2 = 6m giáp đất **Đặng Văn S3**;

Cạnh 3-2 = 20m giáp **Đặng Văn N** (đất đang tranh chấp);

Cạnh 4-1 = 20m giáp đất **Nguyễn Hồng S4**;

2.4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị Minh C1** với ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2**, với diện tích 107,7 m², thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK539568 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho vợ chồng ông Đặng Văn N và bà Trịnh Thị S2 ngày 15/9/2017 theo hợp đồng công chứng số 761, quyền số 01TP/CSCC/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại Phòng C3 tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và tờ trích đo địa chính số TĐ 319 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 29/3/2023 có số đo cụ thể:

Cạnh 3-4 = 6m giáp đất Đặng Văn S3;

Cạnh 1-2 = 5,78m giáp đất Đặng Văn K;

Cạnh 4-1 = 19,29m giáp đất Nguyễn Thị N1;

Cạnh 3-2 = 17,83m giáp đất Đặng Văn N.

3. Ông Huỳnh Phước C, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị Minh C1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Thi hành án dân sự và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án.

Vợ chồng ông N có nghĩa vụ giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 539578, CK 539572, CK 539571, CK 539568 cùng ngày 15/9/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K đứng tên ông Đặng Văn N và bà Trịnh Thị S để các nguyên đơn thực hiện việc làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp vợ chồng ông N không tự nguyện giao thì Cơ quan Thi hành án có quyền thực hiện việc thi hành án theo quy định của pháp luật khi các nguyên đơn có yêu cầu.

4. Việc giao nhận đất và tiền chuyển nhượng: Do các bên đã tự giao nhận xong tại thời điểm lập hợp đồng công chứng, các đương sự cũng không yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Ông Huỳnh Phước C được liên hệ với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P nhận lại số tiền 81.000.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 16/2021/QĐ-BPBD ngày 26/10/2021.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn N và bà Trịnh Thị S2 về việc yêu cầu tòa án tuyên bố 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 09/02/2017 vô hiệu giữa vợ chồng ông Đặng Văn N và bà Trịnh Thị S2 với các nguyên đơn ông Huỳnh Phước C, bà Huỳnh Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị Minh C1 đã được công chứng tại Văn phòng C4.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **Huỳnh Phước C** 1.269.950đ, bà **Trần Thị Kim H3** 981.310đ, bà **Nguyễn Thị H1** 981.310đ, bà **Trần Thị Minh C1** 981.310đ theo các hóa đơn số 00001486, 00001489, 00001488, 00001487 cùng ngày 01/6/2023.

7.2. Chi phí định giá tài sản:

Buộc bị đơn vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** phải chịu chi phí định giá tài sản là 20.100.000đ đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000039 ngày 08/8/2023 của **Công ty TNHH MTV B**.

Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng 20.100.000đ đồng nên buộc vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** phải hoàn trả cho ông **Huỳnh Phước C** 12.500.000đ, bà **Trần Thị Kim H3** 2.550.000đ, bà **Nguyễn Thị H1** 2.550.000đ, bà **Trần Thị Minh C1** 2.500.000đ

8. Về án phí.

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông **Huỳnh Phước C** số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008273 ngày 18/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả cho bà **Huỳnh Thị Kim H** số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008272 ngày 18/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị H1** số tiền án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008270 ngày 18/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả cho bà **Trần Thị Minh C1** số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008271 ngày 18/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Buộc vợ chồng ông **Đặng Văn N** và bà **Trịnh Thị S2** có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông bà là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Hoàn trả cho các ông bà: **Huỳnh Phước C**, **Huỳnh Thị Kim H**, **Nguyễn Thị H1** và **Trần Thị Minh C1** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp của mỗi người là 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0004390, 0004391, 0004392, 0004393 cùng ngày 10/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 Thị Chon