

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 306/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 12 - 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng dịch vụ và đòi lại tài sản*”.

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:

Ông **Lê Quang Tấn**

Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Trương Vũ Tường Ninh** - 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 Dương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng dịch vụ và đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 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 245/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 227/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Doãn Minh K**, sinh năm 1966.

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

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn A**, sinh năm 1982.

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

Địa chỉ liên hệ: số G, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 25/5/2020).

* **Bị đơn:**

1. Ông **Phan Thành L**, sinh năm 1951.

2. Bà **Văn Thị H**, sinh năm 1953 (Vợ ông L).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Lê Hồng T**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Hẻm C, đường H, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2022),

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Thị H1** -

Thuộc Trung Tâm T7, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số F đường N, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **Võ Thị H2**, sinh năm 1965 (Vợ ông K).

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

2. Bà **Võ Thị Cẩm N**, sinh năm 1982.

3. Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1985 (Chồng bà N)

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà **Phạm Thị Thanh B**, sinh năm 1985.

5. Ông **Đỗ Long A1**, sinh năm 1986 (Chồng bà B).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1979.

7. Ông **Chu Hoài M**, sinh năm 1972 (Chồng bà T2).

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

8. Ông **Nguyễn Thanh T3**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T3: Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/8/2023).

9. Cháu **Đỗ Ngọc Trúc M1**, sinh năm 2011 (Con bà B, ông A1).

10. Cháu **Đỗ Ngọc Thanh T4**, sinh năm 2014 (Con bà B, ông A1).

Người đại diện hợp pháp của cháu M1 và T4: Bà Phạm Thị Thanh B, sinh năm 1985 và ông **Đỗ Long A1**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố I, Đường T, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

11. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Trụ sở: Khu phố 2, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H3 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn S1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B và ông Đỗ Long A1.*

(Tại phiên toà ông Doãn Minh K, ông Trần Văn A, ông Phan Thành L, ông Lê Hồng T, luật sư Lê Thị H1, ông Đỗ Long A1 có mặt; còn lại các đương sự khác vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Doãn Minh K trình bày:*

Ngày 23/5/2003, vợ chồng ông Phan Thành L, bà Văn Thị H có thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) cho ông diện tích 5.000m², trong diện tích 8.270m², thuộc thửa 29, tờ bản đồ số

02, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P, (Nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) số ĐĐ 0000081, cấp ngày 30/6/2003 cho ông Phan Thành L với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng/1000m², thành tiền là 225.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất hai bên có lập hợp đồng CNQSD đất do một mình ông L ký được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn D, huyện P (Nay là UBND phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang ký xác nhận. Ông đã giao đủ tiền, ông L đã giao đất cho ông sử dụng và giao giấy CNQSD đất của ông L cho ông đi làm thủ tục tách thửa, nhưng do bị quy hoạch khu vực sinh thái khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe Gành Gió nên không tách thửa được.

Năm 2007, ông L và bà H tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông diện tích 1.000m² (Liên kề với diện tích 5.000m² mà ông L đã chuyển nhượng cho ông trước đó), đất nằm trong diện tích 8.270m² ông L được cấp giấy CNQSD đất, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Như vậy, ông L và bà H đã chuyển nhượng cho ông hai lần tổng cộng diện tích đất 6.000m². Ông đã làm thủ tục và được cấp giấy diện tích 4.463m² (Trong đó phần diện tích 2.270,9m² là được tách từ diện tích 8.270m² mà ông L được cấp giấy và diện tích 2.192,9m² là phần diện tích ông L chuyển nhượng cho ông K chưa được cấp giấy). Diện tích đất còn lại 1.536,2m² ông L tự động lấy chuyển nhượng cho người khác. Ông không có thỏa thuận việc đổi đất cũng như chuyển nhượng đất cho ông L. Việc ông L nói giấy nhận tiền ngày 08/02/2018, ông chuyển nhượng lại cho ông L diện tích 1.200m² với giá 250.000.000 đồng là không đúng. Số tiền 250.000.000 đồng này là ông L và bà H vay tiền của ông để sửa nhà, hai bên có lập giấy vay mượn nợ vào ngày 17/10/2017. Ngày 08/02/2018, ông L trả cho ông được 60.000.000 đồng còn nợ lại ông 190.000.000 đồng, ông Lâm trừ 50.000.000 đồng tiền mua đất của bà H2 (Vợ ông) còn thiếu ông L. Như vậy, ông L còn nợ lại ông 140.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Tháng 11/2017, ông L làm thủ tục cấp bổ sung diện tích đất còn lại, ông L có đến nhà ông nhờ ký giáp ranh, nhưng ông nhìn sơ đồ không hiểu, thì ông L nói diện tích đất sơ đồ này nằm ngoài diện tích đất bán cho ông nên ông mới ký vào bản mô tả, mốc giới ngày 07/11/2017. Sau này ông phát hiện, ông L lấy đất của ông bán cho người khác nên ông có trình báo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngưng việc xem xét cấp giấy cho ông L. Ông có ký hợp đồng dịch vụ viết tay với ông L và có ứng trước của ông L 20.000.000 đồng để làm giấy tờ cho ông L. Khi đi làm thủ tục thì mới phát hiện ông L lấy đất của ông bán cho người khác nên xảy ra tranh chấp. Nay ông đồng ý trả 20.000.000 đồng này cho ông L. Ông không có môi giới cho ông L bán đất cho bà H2 và bà N và cũng không có hoán đổi 1.200m² đất cho ông L để phân nền ra bán cho bà H2, bà N, bà B và bà T2.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông L, bà H phải giao trả diện tích đất 6.000m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 16/4/2003 và giấy tay chuyển nhượng đất ngày 28/5/2007.

Buộc ông L, bà H phải lập thủ tục tách thửa sang tên cho ông theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất nêu trên.

Hủy giấy đặt cọc sang nhượng đất xác lập ngày 09/6/2007, giữa ông L, bà H với bà Võ Thị Cẩm N đối với diện tích 270m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Hủy giấy sang nhượng đất xác lập ngày 20/8/2007, giữa ông L, bà H với bà Võ Thị H2 đối với diện tích 350m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Hủy giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông L, bà H với bà Phạm Thị Thanh B đối với diện tích 513,1m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 03/4/2023, ông K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện như sau:

Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy CNQSD đất diện tích 4.463,8m², thuộc thửa số 16 và thửa số 204, tờ bản đồ số 110, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đối với bị đơn như sau:

Công nhận hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 16/4/2003, giữa ông với bị đơn ông L, bà H và giấy tay chuyển nhượng đất xác lập ngày 28/5/2007, giữa ông với ông L, bà H có giá trị pháp lý.

Buộc ông L, bà H giao đủ diện tích đất 1.536,2m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02 (Nay là một phần thửa số 16, tờ bản đồ 110), tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 16/4/2003 và ngày 28/5/2007, đồng thời lập thủ tục sang tên cho ông theo quy định của pháp luật.

Tuyên hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất xác lập ngày 07/8/2005 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2018, giữa bà Võ Thị H2 với ông L, bà H; hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2007, giữa bà N với ông L, bà H vô hiệu.

Tuyên giấy đặt cọc sang nhượng đất xác lập ngày 15/11/2017, giữa bà Phạm Thị Thanh B với ông L, bà H vô hiệu.

Ngày 24/11/2023, ông K có đơn khởi kiện bổ sung:

Yêu cầu ông Phan Thành L, bà Văn Thị H giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.345,2m², đối với diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là 191,5m², yêu cầu vợ chồng ông L, bà H phải trả giá trị định giá và bồi thường thiệt hại cho ông theo quy định pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B phải giao trả diện tích đất 528,36m² mà vợ chồng ông A1, bà B đang quản lý, sử dụng. Đối với căn nhà ông A1, bà B xây dựng trên đất thì ông đồng ý trả giá trị cho ông A1, bà B theo định giá.

- Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Thành L và bà Văn Thị H trình bày:

Vợ chồng ông bà được cấp giấy CNQSD đất diện tích đất 8.270m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P (N là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, theo giấy CNQSD đất số M 889302 cấp ngày 30/6/2003 đứng tên ông, bà Phan Thành L. Ngày 23/5/2003, ông ký hợp đồng CNQSD đất cho ông Doãn Minh K diện tích 5.000m². Năm 2007, ông tiếp tục viết giấy tay bán thêm cho ông K diện tích 1.000m² liền kề với diện tích

5.000m². Như vậy, ông đã chuyển nhượng cho ông K tổng cộng diện tích 6.000m², trong diện tích 8.270m² nêu trên, diện tích còn lại là 2.270m².

Năm 2016, ông chuyển nhượng cho bà Võ Thị H2 (Vợ ông K) diện tích 350m² giáp biên, khi chủ trương cho phép chuyển nhượng, tách thửa thì ông K thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông diện tích 1.200m² trong diện tích 6.000m² mà ông đã chuyển nhượng cho ông K theo 03 điều kiện của ông K đưa ra là:

1. Ông phải trả cho ông K diện tích 250m² (Có giấy nhận tiền ngày 08/02/2018 của ông K).

2. Ông phải đổi phần đất 350m² phía sau nhà mà ông đã bán cho bà H2 ra phần đất 1.200m² với diện tích tương ứng là 350m².

3. Khi địa chính xuống đo đạc ranh giới, xác định mốc giới thửa đất của ông cả phần đất ông K và diện tích đất còn lại của ông, thì ông K chứng kiến, ký tên vào văn bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, ông trả công ký ranh đất cho ông K số tiền là 250.000.000 đồng. Sau đó, ông K đóng cọc bê tông cắm mốc, ranh giới thửa đất giữa hai bên theo mốc giới mới, khi hoàn tất công việc trên ông có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất 1.200m² cho ông K đã môi giới và ông K soạn thảo hợp đồng và ký tên người làm chứng cho ông K để ông K chuyển nhượng hoán đổi cho bà H2 (Vợ ông K) diện tích 350m²; chuyển nhượng cho bà N (Cháu ông K) diện tích 270m², ông K trực tiếp ký hợp đồng CNQSD đất cho bà Phạm Thị Thanh B diện tích 550m² và bà Nguyễn Thị T2 diện tích 142m², do đất tranh chấp bà T2 không đồng ý mua nên ông trả tiền lại cho bà T2.

Ngày 16/12/2018, ông K ký hợp đồng dịch vụ tách thửa cho ông 07 nền. Trong đó, 04 nền diện tích 1.200m² và 03 nền diện tích 2.270m², phí dịch vụ là 100.000.000 đồng, ông K đã ứng trước của ông 20.000.000 đồng, nhưng ông chờ mãi ông K không thực hiện việc tách thửa theo hợp đồng. Do đó, ông đã gặp ông K hỏi thì ông K ngang ngược nói rằng phần đất mà ông chuyển nhượng cho 04 người có tên trên là đất của ông K, nên ông K đã hủy bỏ hết giấy tờ không làm thủ tục tách thửa cho ông và xúi giục bà H2 (Vợ ông K) và bà N (Cháu vợ ông K) làm đơn kiện ông đến UBND phường và Tòa án cho rằng ông lấy đất của ông K bán. Như vậy, ông K là người vi phạm hợp đồng nói trên.

Nay ông bà phản tố yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy một phần hợp đồng CNQSD đất diện tích 1.200m² (Trong diện tích 6.000m², ông đã chuyển nhượng cho ông K) xác lập ngày 16/4/2003.

Công nhận diện tích đất 1.200m², thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P (N là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/6/2003 cho ông bà.

Hủy hợp đồng dịch vụ hành chính giữa ông bà với ông K xác lập ngày 12/12/2018 và buộc ông K phải trả số tiền 20.000.000 đồng cho ông bà.

Ngày 29/11/2021, ông L, bà H thay đổi yêu cầu phản tố:

Hủy một phần hợp đồng CNQSD đất giữa ông bà và ông K xác lập năm 2003 và năm 2007 với diện tích đất 2.208,5m² là vô hiệu (Do diện tích đất này chưa có giấy CNQSD đất nên chưa được quyền chuyển nhượng nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông K).

Hủy một phần hợp đồng CNQSD đất giữa ông bà với ông K xác lập năm

2003 và năm 2007 với diện tích đất 1.521,6m² (Trong diện tích 8.270m² đất được cấp giấy, vì ông K đã chuyển trả lại cho ông bà), đồng thời ông bà đồng ý chuyển nhượng cho ông K diện tích 2.270,9m² đất đã được cấp giấy. Ông bà được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được tách thửa diện tích 5.999,1m² (Trong diện tích 8.270m² - 2.270,9m² = 5.999,1m²) thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 02, theo giấy CNQSD đất số ĐĐ 0000081 ngày 30/6/2003 tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Hủy hợp đồng dịch vụ hành chính giữa ông bà với ông K xác lập ngày 16/12/2018, đồng thời buộc ông K hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận 20.000.000 đồng.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H2 trình bày:

Trước đây bà có nhu cầu mua đất cho người em trai nên vào ngày 20/8/2016, vợ chồng ông L, bà H có bán cho bà diện tích đất chiều ngang 15,8m x chiều dài 22,2m, tổng diện tích đất 350m², tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P (N là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 490.000.000 đồng, bà đặt cọc 100.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng viết tay. Ngày 20/8/2016, hai bên ký hợp đồng sang nhượng đất, ông L bà H đo đất giao cho bà nên bà giao thêm cho vợ chồng ông L bà H số tiền 340.000.000 đồng. Như vậy, bà giao cho ông L bà H tổng cộng số tiền là 440.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng, khi nào tách thửa sang tên thì bà trả đủ. Khi làm thủ tục thì đất bị quy hoạch nên không tách thửa sang tên được. Sau đó, khi nghe tin hủy bỏ quy hoạch, bà trực tiếp yêu cầu vợ chồng ông L bà H làm thủ tục tách thửa, thì phát hiện diện tích đất mà ông L bà H bán cho bà nằm trong phần đất của ông K mà ông L bà H bán trước đó nên xảy ra tranh chấp.

Nay bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố giấy đặt cọc sang nhượng đất xác lập ngày 07/8/2005, giữa bà với ông L bà H vô hiệu.

Tuyên bố giấy sang nhượng đất xác lập ngày 20/8/2007, giữa bà với vợ chồng ông L bà H vô hiệu.

Tuyên bố giấy sang nhượng đất xác lập ngày 20/8/2007, giữa bà với ông L bà H vô hiệu. Buộc ông L bà H phải trả cho bà số tiền đã nhận là 440.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất theo định giá.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày:

Ngày 06/3/2018, vợ chồng ông L, bà H có sang nhượng cho bà diện tích đất chiều ngang 9m, dài 30m, tổng diện tích là 270m², tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P (N là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với giá 550.000.000 đồng, bà đặt cọc trước cho ông L bà H 100.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng viết tay. Ngày 20/10/2005, ông L bà H viết biên nhận nhận tiền và đo đất giao cho bà nên bà giao thêm số tiền 400.000.000 đồng. Như vậy, bà giao cho ông L bà H tổng cộng là 500.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng, khi nào tách thửa sang tên bà thì trả đủ. Khi làm thủ tục thì đất bị quy hoạch nên không tách thửa sang tên được. Sau đó, khi nghe tin hủy bỏ quy hoạch, bà trực tiếp yêu cầu vợ chồng ông L bà H làm thủ tục tách thửa, thì phát hiện diện tích đất mà ông L bà H bán cho bà nằm trong phần đất của ông K mà ông L bà H bán

trước đó nên xảy ra tranh chấp.

Nay bà N yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất xác lập ngày 09/6/2007, giữa bà với ông L bà H vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 06/5/2018, giữa bà với ông L bà H vô hiệu. Buộc ông L bà H phải trả cho bà số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất theo định giá.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 (Chồng bà N) trình bày:

Bà Võ Thị N là vợ của ông có nhận CNQSD đất của vợ chồng ông L, bà H trước khi ông kết hôn với bà N. Do đó, ông yêu cầu Toà án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và ông xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B trình bày:

Năm 2018, vợ chồng bà có nhận CNQSD đất của vợ chồng ông L, bà H diện tích ngang 23,8m, dài 22,8m tổng diện tích là 528,36m², giá chuyên nhượng là 1.300.000.000 đồng, đất tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đất đã có giấy CNQSD đất do vợ chồng ông L bà H đứng tên, việc CNQSD đất hai bên có lập hợp đồng viết tay. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền, ông L bà H đã giao đất cho vợ chồng bà xây dựng nhà cấp 4 diện tích 30m², hiện tại vợ chồng bà chưa làm thủ tục tách thửa sang tên QSD đất. Nay bà không có yêu cầu độc lập. Trường hợp nếu xử hợp đồng giữa bà với ông L vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà bà sẽ khởi kiện vợ chồng ông L bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Long A1 (Chồng bà B) trình bày: Ông thống nhất theo ý kiến của vợ ông là bà Phạm Thị Thanh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nguyễn Thị T2, ông Chu Hoài M trình bày: Vợ chồng ông bà có mua đất của vợ chồng ông Phan Thành L, nhưng thấy đất có tranh chấp nên không mua nữa được vợ chồng ông L hoàn trả tiền lại cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà không có liên quan gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 uỷ quyền cho ông Phạm Hồng S trình bày: Ngày 08/3/2022, vợ chồng ông K, bà H2 có ký hợp đồng CNQSD đất tại Văn phòng C (N) cho ông Nguyễn Thanh T3 diện tích đất 2.270,9m², thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 110, theo giấy CNQSD đất số DB 271355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 01/9/2021 cho ông Doãn Minh K. Giá chuyên nhượng là 10.900.000.000 đồng (Mười tỷ chín trăm triệu đồng)/2.270,9m². Ngày 22/6/2022, vợ chồng ông K bà H2 tiếp tục CNQSD đất tại Văn phòng công chứng (N) cho ông T3 diện tích đất 2.192,9m², thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 110 theo giấy CNQSD đất số DD 022165 do UBND thành phố P cấp ngày 21/6/2022 cho ông Doãn Minh K. Giá chuyên nhượng là 11.200.000.000 đồng (Mười một tỷ hai trăm triệu đồng)/2.192,9m². Thực hiện hợp đồng ông T3 giao đủ tiền, ông K, bà H2 giao đất cho ông T3 sử dụng. Hai bên tiến hành lập thủ tục sang tên được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố P ký biến động sang tên ông T3 và sử dụng ôn

định từ đó cho đến nay. Nay ông T3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang trình bày:* Không có ý kiến.

* **Tại phiên tòa cấp sơ thẩm có các yêu cầu thay đổi như sau:**

- Nguyên đơn ông Doãn Minh K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung. Tuy nhiên, đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế tại Tờ trích đo năm 2024 thì diện tích chỉ còn 1.198,9m² nên ông yêu cầu bị đơn trả diện tích đo đạc thực tế này và bồi thường giá trị đối với diện tích còn thiếu cho ông theo định giá.

- **Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H:** Xin rút một phần yêu cầu phản tố của ông L, bà H về việc huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông L, bà H với ông K xác lập năm 2003 và năm 2007 đối với diện tích đất 2.208,5m² đất chưa có giấy. Còn các yêu cầu phản tố còn lại ông L, bà H giữ nguyên.

* *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Minh K đối với bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 4.463,8m² tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Minh K đối với bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả diện tích đất chuyển nhượng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành L với ông Doãn Minh K đối với diện tích đất 5.000m², tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang lập ngày 16/4/2003, được UBND thị trấn D chứng thực ngày 26/8/2003.

Công nhận giấy tay chuyển nhượng sang đất giữa ông Phan Thành L, bà Phan Thị H4 với ông Doãn Minh K đối với diện tích đất 1.000m², tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang lập ngày 28/5/2007, được Ban N3 xác nhận ngày 29/5/2007.

Buộc bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H phải giao trả cho nguyên đơn ông Doãn Minh K diện tích đất 1.536,2m², theo đo đạc thực tế diện tích 1.198,9m², đất thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 110, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất thể hiện tại Tờ trích đo địa chính số TĐ – 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Kèm theo).

Buộc bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H phải bồi thường cho ông Doãn Minh K giá trị diện tích đất còn thiếu 337,3m² theo chứng thư thẩm định giá là 1.728.662.500 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Ông Doãn Minh K có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Thành L với bà Phạm Thị Thanh B vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B và hai con của bà B, ông A1 là cháu Đỗ Ngọc Trúc M1, Đỗ Ngọc Thanh T4 (Do ông A1, bà B làm đại diện) có nghĩa vụ giao trả cho ông Doãn Minh K diện tích đất 517,6m², trên đất có nhà ở, mái che, giếng khoan, bể chứa và tường rào (Nằm trong diện tích đất 1.198,9m² đã buộc ông L, bà H giao trả cho ông K ở trên), đất tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Doãn Minh K bồi thường cho vợ chồng ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B giá trị căn nhà theo chứng thư định giá gồm: Nhà ở 73.115.668 đồng, mái che 22.969.134 đồng, giếng khoan 3.826.214 đồng, bể chứa 1.218.643 đồng và tường rào 5.467.430 đồng, tổng cộng là 106.597.089 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn không trăm tám mươi chín đồng). Công trình xây dựng được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 1266/2022/CT-VATC ngày 14/12/2022 của Công ty CP T8 (Kèm theo).

Ông A1, bà B và con ông A1, bà B là cháu M1, T4 (Do ông A1, bà B làm đại diện) được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Giành quyền khởi kiện cho ông A1, bà B khởi kiện ông L, bà H hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ án khác.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành L, bà Văn Thị H với ông Doãn Minh K xác lập năm 2003 và 2007 đối với diện tích đất 2.208,5m².

5. Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/4/2003 và 28/5/2007 đối với ông Doãn Minh K.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc huỷ hợp đồng dịch vụ hành chính giữa ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L ngày 16/12/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Doãn Minh K và ông Phan Thành L về việc huỷ bỏ hợp đồng dịch vụ hành chính ngày 16/12/2018.

Buộc ông Doãn Minh K hoàn trả cho ông Phan Thành L số tiền dịch vụ đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H2 đối với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Dưới hình thức giấy đặt cọc sang nhượng đất) xác lập ngày 07/8/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/8/2007, giữa ông Phan Thành L với bà Võ Thị H2 vô hiệu.

Buộc ông Phan Thành L, bà Văn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị H2 số tiền chuyển nhượng là 440.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 585.393.750 đồng. Tổng cộng là 1.025.393.750 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N đối với ông Phan Thành L,

bà Văn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2007, giữa ông Phan Thành L với bà Võ Thị N vô hiệu.

Buộc ông Phan Thành L, bà Văn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị N số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 382.408.000 đồng. Tổng cộng là 882.408.000 đồng (T5 trăm tám mươi hai triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất theo nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Doãn Minh K. Bác toàn bộ yêu cầu cầu độc lập của bà Võ Thị H2 và bà Võ Thị Cẩm N. Chấp nhận yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H.

Ngày 07/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B và ông Đỗ Long A1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Doãn Minh K. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H. Bà B, ông A1 được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L, bà H và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất, trên diện tích 500m², tọa lạc tại tổ A, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

**Luật sư Lê Thị H1 trình bày quan điểm tranh luận:* Cùng với việc kháng cáo ông Phan Thành L, ông L cho rằng vào lúc 09h ngày 09/02/2017, giữa ông L và ông Doãn Minh K đã có trao đổi di dời ranh giới đất, cũng như thoả thuận ông K nhượng lại cho ông L diện tích khoảng 1.300m² đất tại vị trí mà ông K đã mua của ông L trước đây, sau đó ông K đồng ý và có đặt yêu cầu với ba điều kiện đồng thời bắt buộc ông L phải chấp nhận ba điều kiện của ông.

Điều kiện thứ 1: Là ông L phải trả cho ông K với số tiền là 250.000.000đ thì ông K sẽ nhượng lại cho ông L diện tích khoảng 1.300 m².

Điều kiện thứ 2: Bắt buộc ông L phải chấp nhận hoán đổi 02 nền đất mà vợ ông K là bà Võ Thị H2 đã mua trước kia của ông L nằm tại vị trí phía trong hẻm, để đổi ra phía bên ngoài mặt đường lộ tại vị trí nằm trong diện tích 1.300 m².

Điều kiện thứ 3: Phải để cho ông K tự viết giấy biên nhận tiền với nội dung hoán đổi 02 nền và nhượng trong phần đất 1.300 m² đất.

Sau khi thoả thuận giữa ông L và ông K đã đi đến thống nhất với nhau thì ông L có mời bên địa chính phường D lên đo vẽ vị trí để di dời từ ranh cũ qua ranh giới mới, và thửa đất có chiều rộng 22m, chiều dài 55m tổng diện tích là 1300 m² đồng thời giữa ông L và ông K cũng có ký xác nhận ranh giới đất với nhau. Đến ngày 06/12/2017 thì ông L nhận được giấy trích đo của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện P, kèm theo đó là biên lai đóng thuế 1.528.000đ. Sau đó ông L đã trả cho ông K 60.000.000đ, cộng với 50.000.000đ (Mà ông K

còn nợ ông L khi mua 02 nền nhà), cho vợ của ông K, tổng cộng là ông L đã đưa cho ông K 110.000.000đ, ông L có hứa khoảng 02 tháng nữa sẽ trả dứt điểm số tiền 140.000.000đ, nhưng ông K không chịu cho ông L nợ và nói với ông L là sẽ giới thiệu cho người cháu của ông K lên mua đất của ông L để ông L có tiền trả cho ông K. Sáng hôm sau ông K có dẫn bà Võ Thị Cẩm N đến nhà ông L và trao đổi về việc mua bán đất, sau đó ông L đồng ý bán 01 nền nhà với giá 550.000.000đ. Ông K đứng ra viết giấy hợp đồng mua bán, đồng thời cũng là người ký tên làm chứng cho hai bên mua bán. Sau khi hợp đồng mua bán được lập thì bà N đã trả trước 500.000.000đ, còn nợ lại ông L 50.000.000đ. Từ đó ông L lấy số tiền bán đất này trả thêm cho ông K 90.000.000đ, cộng trước và sau ông L đã trả cho ông K 200.000.000đ, tiếp đến ông K còn lấy tiền hoa hồng môi giới 27.250.000đ. Sau đó ông K còn nhận làm hợp đồng dịch vụ hành chính tách 04 nền nhà nằm trong diện tích 1.300 m² bản hợp đồng dịch vụ được lập ngày 16/12/2018, với tổng số tiền dịch vụ là 100.000.000đ và ông K đã lấy trước 20.000.000đ. Sau khi đã hoàn tất hợp đồng ông K là người lên xác định lại ranh giới và di dời xây tường bê tông giáp đất của ông L và của ông K. Mãi cho đến ngày 26/09/2019 ông Doãn Minh K làm đơn thưa ông L, ông K cho rằng đã mua đất của ông L từ năm 2003 đã bị nhà nước quy hoạch giải tỏa nên ông K không làm được giấy QSDĐ. Mãi cho đến năm 2018 nhà nước trả dự án để cho dân làm giấy QSDĐ, thì ông K kêu địa chính lên đo đất thì phát hiện ông Phan Thành L lấy đất của ông K bán cho người khác mà ông K không hề hay biết. Diện tích mà ông K nói ông L lấy bán là nằm trong phần diện tích 1.300 m² (Cụ thể là bán cho Phạm Thị Thanh B, bà Võ Thị H2 và bà Võ Thị Cẩm N). Đồng thời ông K còn kêu bà H2, bà N làm đơn thưa ông L với nội dung là lấy đất của ông K bán lại cho bà N và H2.

Ông L đã lưu giữ những văn bản có liên quan đến mua bán do ông K tự lập ra, trong đó thay vì là viết giấy nợ nhận tiền để hoán đổi 01 thửa đất và nhượng lại 1.300m² đất lại cho ông L, nhưng ngược lại ông K viết giấy cho ông L mượn nợ ông K (Phải chăng ông K đã có sự mưu tính từ trước).

Đề nghị HĐXX phúc thẩm, áp dụng khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B. Sửa Bản án số 115/2024/DSST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông K; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2, bà N. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H.

* Ông Trần Văn A trình bày quan điểm tranh luận: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là vào năm 2003 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K diện tích 5.000m², đến năm 2007 gia đình ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông K 1.000m² liền kề với diện tích 5000m². Tổng diện tích ông L bán cho ông K là 6.000m², ông L được cấp giấy năm 2003. Gia đình ông L đã nhận đủ tiền và đã tiến hành bàn giao đất cho ông K quản lý sử dụng đất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Cuối năm 2018, ông K đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của mình để làm thủ tục cấp giấy thì mới phát hiện ông L lấy một phần đất 1.536,2m² của ông K để làm đường bê tông và phân lô bán cho bà H2, bà N, bà B, và T2 nên xảy ra tranh chấp.

Bị đơn cho rằng hoán đổi đất nhưng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa ông K và ông L có thỏa thuận việc đổi đất. Phía bị đơn có đưa ra chứng cứ là giấy nhận tiền vào ngày 08/02/2018 để chứng minh việc hoán đổi đất nhưng nội dung giấy nhận tiền này thể hiện: Ông L trả cho ông K 60.000.000đ và cần 50.000.000đ vợ ông K mua đất của ông L. Tổng số tiền ông L trả nợ và cần trừ nợ là 110.000.000đ. Số tiền ông L còn nợ ông K là 140.000.000đ. Nội dung giấy nhận tiền này không thể hiện việc ông K nhận tiền để hoán đổi đất hoặc chuyển nhượng lại diện tích 1.200m² cho ông L.

Số tiền vay còn lại 140 triệu đồng cho đến nay ông L vẫn chưa trả cho ông K. Ông K sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu vợ chồng ông L trả số tiền này.

Ông K ký giáp ranh vào năm 2017 là do ông L nhờ ký, ông L khẳng định với ông K là diện tích trong sơ đồ này là nằm ngoài diện tích đất đã bán cho ông K trước đó 6000m², ông K tin tưởng ông L nên đã ký. Nhưng sau đó ông K phát hiện nên đã trình báo báo với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngưng việc cấp giấy cho ông L.

Ông L cũng cam kết với bà N, bà H2 là diện tích đất chuyển nhượng này là nằm ngoài diện tích mà ông L đã bán 6000m² trước đây cho ông K, nên mọi người tin tưởng ông L nên mua và ông K cũng tin tưởng ông L nên mới làm chứng việc mua bán.

Còn việc ông K có ký hợp đồng tách thửa cho ông L cũng do ông K tin tưởng lời nói của ông L là diện tích tách thửa nằm ngoài 6000m² của ông L sau khi bán cho ông K.

Có căn cứ để khẳng định ông L đã lấy đất của ông K để làm đường và phân lô rồi chuyển nhượng cho bà H2, bà B và bà N nên các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L với bà H2, bà N, bà B bị vô hiệu.

- Đối với nội dung kháng cáo của bà B, ông A1 là không có cơ sở, bởi lẽ: HĐCNQSD đất giữa ông L với vợ chồng bà B là bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; Diện tích ông L chuyển nhượng cho vợ chồng bà B là nằm trong diện tích 6000m² mà ông L đã chuyển nhượng trước đó cho ông K, ông K đã quản lý và đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông L không có tài liệu nào chứng minh ông K đã hoán đổi đất cho L trong đó có diện tích ông L bán cho bà B. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà B có đơn phản tố nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí, theo quy định của pháp luật thì bà vợ chồng bà B từ bỏ quyền phản tố của mình. Đồng thời, vợ chồng bà B không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho vợ chồng bà B để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với ông L là đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những vấn đề tôi trình bày trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Doãn Minh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm

số: 115/2024 ngày 31/7/2024 của TAND thành phố Phú Quốc. Đồng thời bác toàn bộ nội dung kháng cáo và nội dung phản tố của ông Phan Thanh L1 và bà Văn Thị H. Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của vợ chồng bà Phạm Thị Thanh B.

* Nguyên đơn ông Doãn Minh K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị giữ nguyên bản án số 115/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B và ông Đỗ Long A1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có kháng cáo.

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, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B. Sửa Bản án số 115/2024/DSST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông K; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2, bà N. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H; Buộc đương sự phải nộp chi phí thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định.

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 của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B và ông Đỗ Long A1 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 toà phúc thẩm ông Doãn Minh K, ông Trần Văn A, ông Phan Thành L, ông Lê Hồng T, luật sư Lê Thị H1, ông Đỗ Long A1 có mặt; còn lại các đương sự khác vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Doãn Minh K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông L, bà H về việc giao trả diện tích 4.463,8m², thuộc thửa số 16 và 204, tờ bản đồ số 110,

tọa lạc tại khu phố I, phường D, P vì đất này ông K đã được cấp giấy. phía ông L bà H không tranh chấp phần đất này với ông K. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tiếp tục xem xét yêu cầu còn lại là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H và đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà H xin rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng CNQSD đất giữa ông L, bà H với ông K xác lập năm 2003 và 2007 đối với diện tích đất 2.208,5m². Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tiếp tục xem xét yêu cầu còn lại là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất với bị đơn, yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất chuyển nhượng; bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất và hủy hợp đồng dịch vụ hành chính với nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSD đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng dịch vụ và đòi tài sản” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, là phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Doãn Minh K. Bác toàn bộ yêu cầu cầu độc lập của bà Võ Thị H2 và bà Võ Thị Cẩm N. Chấp nhận yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh B và ông Đỗ Long A1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Doãn Minh K. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của ông L, bà H. Bà B, ông A1 được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L, bà H và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất, trên diện tích 500m², tọa lạc tại tổ A, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự kháng cáo có cùng yêu cầu sửa bản án số 115/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp xác định sau khi các bên rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu phản tố thì diện tích đất tranh chấp còn lại là 1.536,2m² (Đo đạc thực tế 1.304,8m²) theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Đất tranh chấp như trên theo đo đạc thực tế là 1.304,8m², có nguồn gốc là của gia đình ông Phan Thành L khai khẩn năm 1987, nằm trong diện tích chung khoảng 20.000m². Năm 2003, ông L đăng ký kê khai được UBND huyện P (N là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp giấy diện tích 8.270m²,

thửa số 29, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, theo giấy CNQSD đất số M 889302, ngày 30/6/2003 cho ông, bà Phan Thành L. Diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy ông L vẫn quản lý, sử dụng và có một số phần đất ông L đã bán cho những người khác không tranh chấp.

Ngày 16/4/2003, ông L chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 5.000m², nằm trong diện tích 8.270m², thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 02 mà ông L đã được cấp giấy, hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn D chứng thực ngày 26/8/2003, với giá chuyển nhượng 225.000.000 đồng/5.000m².

Ngày 28/5/2007, ông L tiếp tục viết giấy tay chuyển nhượng thêm cho ông K diện tích 1.000m², liền kề với diện tích 5000m² đã chuyển nhượng trước đó không ghi rõ phần đất đã có giấy hay chưa có giấy, với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng/1.000m². Tổng cộng hai lần chuyển nhượng là 6.000m². Ông K trả đủ tiền, ông L giao đất và giấy CNQSD đất cho ông K đăng ký kê khai đo đạc bản đồ địa chính và ông Doãn Minh K đã được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất số DD 022165, ngày 21/6/2022, diện tích 2.192,9m², thửa số 204, tờ bản đồ số 110 và giấy CNQSD đất số DB 271355, ngày 01/9/2021, diện tích 2.270,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 110. Tổng cộng diện tích ông K được cấp giấy là 4.463,8m², hai thửa đất mà ông K đã được cấp giấy thì các bên không tranh chấp. Diện tích còn lại theo thoả thuận là 1.536,2m² (Diện tích đo đạc thực tế 1.304,8m²) theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, theo ông Doãn Minh K cho rằng: ông Doãn Minh K đăng ký kê khai do diện tích nằm ngoài giấy CNQSD đất của ông L thì phát hiện ông L đã chuyển nhượng cho bà H2, bà N, bà B và bà T2 nên phát sinh tranh chấp.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy theo các chứng cứ có trong hồ sơ thì diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.304,8m²; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang, thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng và đến nay cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Cụ thể phần đất tranh chấp có tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.304,8m² được chia theo bản vẽ là các thửa theo ký hiệu là theo 4 thửa là 4;5;8;12.

- Thửa số 4: Diện tích 257,1m², phần đất này ông K và ông L, bà H tranh chấp, ngày 06/3/2018 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N (Là cháu của ông K) diện tích 270m², (Đo đạc thực tế 257,1m²) có vị trí tứ cận và số đo theo hình 25,26,31,30 như sau:

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3) cạnh 25-26 là: 8,95m.

- Giáp đất của bà Nguyễn Thị T6 cạnh 31- 30 là: 9,45m.

+ *Chiều dài:*

- Giáp đất của ông L (Thửa 5) cạnh 26 -32 là: 20,43m, giáp đất bà Nguyễn Thị T6 cạnh 32 - 31 là: 8,84 m.

- Giáp đất của ông L đang sử dụng (T) cạnh 25- 29 là: 21,38m, cạnh 29-30 là 5,92m.

Tổng diện tích là: 257,1m².

- Thừa số 5: Diện tích đo đạc thực tế là 186,2m², phần đất này ông K và ông L, bà H tranh chấp, do ông L và bà H đang sử dụng.

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3) cạnh 25-24 là: 8,81m.

- Giáp đất của bà Nguyễn Thị T6 cạnh 30- 38 là: 8,21m, cạnh 38-37 là 1,79m.

+ *Chiều dài:*

- Giáp với Thửa 4 cạnh 25-29 là: 21,38m, cạnh 29-30 là: 5,92m.

- Giáp thửa 8 cạnh 24-33 là: 21,28m, cạnh 33-34 là 0,85m, cạnh 34-35 là 2,1m, cạnh 35-36 là 3,46m, cạnh 36-37 là 2,37m.

Tổng diện tích là: 186,2m².

- Thừa số 8: Diện tích đo đạc thực tế là 519m², phần đất này ngày 15/11/2017, ông L chuyển nhượng cho bà B, ông A1 diện tích 528,36m², (Đo đạc thực tế là 519m², trong đó: 519m² – 1,4m² đất bà T6 đổi cho ông L = 517,6m²) ông K và ông L, bà H tranh chấp, do vợ chồng bà B và ông A1 đang sử dụng.

+ *Chiều ngang:* Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3 và 8) cạnh 24- 23 là: 14,2m, cạnh 23-22 là 3,87m, cạnh 22-39 là 5,51m. Giáp (Thửa 5) cạnh 34-35 là 2,1m, cạnh 35-36 là 3,46m, giáp với thửa 7 là lối đi chung do ông L bà H tự mở cạnh 36-43 là: 12,37m, cạnh 43- 42 là: 1,14m, cạnh 42-41 là: 4,7m.

+ *Chiều dài:* Giáp với thửa 5 cạnh 24-33 là: 21,28m, cạnh 33-34 là 0,85m. Giáp thửa 12 cạnh 39-40 là: 15,99m, cạnh 40-41 là 5,9m

Tổng diện tích là: 519m².

- Thừa số 12: Diện tích đo đạc thực tế là 342,5m², phần đất này ngày 07/8/2016 ông L chuyển nhượng cho bà H2 (Vợ ông K) diện tích 350m², (Đo đạc thực tế 342,5m²) ông K và ông L, bà H tranh chấp, do bà H2 đang quản lý.

+ *Chiều ngang:* Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 9) cạnh 39-59 là: 15,82m. Giáp với (thửa 7) là lối đi chung do ông L bà H tự mở cạnh 41-44 là: 15,81m.

+ *Chiều dài:* Giáp (Thửa 8) cạnh 39-40 là: 15,99m, cạnh 40-41 là 5,9m. Giáp với thửa 11 cạnh 59-60 là 5,53m, cạnh 60-61 là 5,19m, cạnh 61-44 là 10,73m.

Tổng diện tích là: 342,5m².

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K thấy rằng:

[6.1] Xét hợp đồng CNQSD đất giữa ông Doãn Minh K và ông Phan Thành L xác lập ngày 16/4/2003 và giấy tay chuyển nhượng sang đất ngày 28/5/2007: Về hình thức: Đối với hợp đồng CNQSD đất lập ngày 16/4/2003 được ký kết giữa hai chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L theo mẫu đánh máy in sẵn một số nội dung và viết tay một số nội dung và được UBND thị trấn D chứng thực ngày 26/8/2003 (Tại bút lục 18). Còn hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018” được ký kết giữa các chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H (Bà

H là vợ của ông L), anh Phan Đồng K1 (Anh K1 là con trai của ông L bà H); không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân khu phố 9 ngày 29/5/2007 (Tại bút lục 19). Về nội dung: Hợp đồng ngày 16/4/2003 có nội dung ông L chuyển nhượng cho ông K diện tích 5.000m² loại đất cây công nghiệp theo giấy CNQSD đất số: 28310-1110 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2003. Với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng /5.000m², số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, thời điểm thanh toán là ngày 13/8/2003, trả làm hai lần (BL số 18). Hợp đồng ghi ngày 28 tháng năm 2007, có nội dung: Tháng 03/2003, gia đình tôi có đến nhà vợ chồng ông K vay mượn một số tiền. Số tiền vay mượn một lần vào tháng 03 là 20.000.000 đồng và tháng 04 là 10.000.000 đồng và cuối tháng 04 là 20.000.000 đồng, cộng lại ba khoản vợ chồng anh tư L vay mượn là 50.000.000 đồng để mua đất ở V, ông L cho rằng: Trong thời điểm đó, vợ chồng tôi thấy khả năng không trả được cho chú K nên có hứa để thêm đất cho chú K là 1.000m² đất giáp ranh với diện tích 5.000m² đất mà chú K đã mua của tôi vào năm 2003. Cộng lại trước và sau là 6.000m² đất mà chú K đã mua của tôi (BL số 19). Theo hai hợp đồng các bên ghi như trên đối chiếu với chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M989302 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ĐĐO000081/số28310- 1110 mang tên ông Phan Thành L do UBND huyện (Nay là thành phố) P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/6/2003 (Tại bút lục số 28-29) diện tích đất tổng là 8.270m², tại tờ bản đồ số 02, số thửa 29 trong đó có: 300m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, 7.970m² đất cây công nghiệp thời hạn sử dụng 10/1943; đất tọa lạc tại: ấp G, thị trấn (N là P) Dương Đ, huyện (Nay là thành phố) P, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, đối chiếu với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng hai diện tích đất nêu trên cho thấy theo Hợp đồng ngày 16/4/2003 (Tại bút lục 18) là các bên có ký kết chuyển nhượng số đất được ghi trong hợp đồng gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Phan Thành L như trên. Còn đối với Hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018” (Tại bút lục 19) không ghi cụ thể diện tích đất theo giấy nào, có giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa mà chỉ ghi là hứa để thêm đất cho chú K là 1.000m² đất giáp ranh với diện tích 5.000m².

Tại cấp phúc thẩm ông L và bà H cho rằng ông bà là vợ chồng và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là tài sản chung của vợ chồng ông bà; như vậy đối chiếu với quy định của pháp luật cho thấy: Đối với hợp đồng CNQSD đất lập ngày 16/4/2003 được ký kết giữa hai chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L theo mẫu đánh máy in sẵn một số nội dung và viết tay một số nội dung và được UBND thị trấn D chứng thực ngày 26/8/2003 (Tại bút lục 18) khi ký kết là thiếu chủ thể ký kết là bà Văn Thị H, tuy nhiên các bên không tranh chấp đối với hợp đồng này và ông L bà H đã đồng ý chuyển nhượng cho ông K, đồng thời các bên đã thực hiện xong hợp đồng này cụ thể theo hợp đồng này thì vợ chồng ông L bà H đã sang tên quyền sử dụng cho ông K xong tổng diện tích là 2.270,9m² + 2.192,9m² = 4.463,8m² là hoàn toàn tự nguyện, ông L, bà H đã nhận đủ tiền, đã sang tên cho ông K sử dụng và giao hai diện tích đất trên cho ông K sử dụng, ông K đã xây dựng hàng rào kẽm gai bằng cột bê tông và giao giấy CNQSD đất cho ông K đăng ký kê khai, đo đạc trên bản đồ địa chính và ông K đã được cấp giấy CNQSD đất diện tích

4.463,8m² (Theo 02 giấy CNQSD đất số DD 022165 diện tích 2.192,9m² số DB 271355 diện tích 2.270,9m²). (Như vậy theo hợp đồng này thì ông L bà H còn giao thiếu đất cho ông K là: 5.000m² – 4.463,8m² = 536,2m²). Tuy nhiên vào thì điểm khi các bên đã ký kết hợp đồng với diện tích 5.000m² thì không có đo đạc cụ thể nên diện tích trên thực địa là tương ứng theo ước lượng khi ký kết hợp đồng; Mặt khác các bên ông K ông L, bà H và ông T3 đều xác nhận vào ngày 08/3/2022, vợ chồng ông K, bà H2 có ký hợp đồng CNQSD đất tại phòng công chứng (N) cho ông Nguyễn Thanh T3 diện tích đất 2.270,9m², thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 110, theo giấy CNQSD đất số DB 271355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 01/9/2021 cho ông Doãn Minh K. Giá chuyển nhượng là 10.900.000.000 đồng (Mười tỷ chín trăm triệu đồng)/2.270,9m². Ngày 22/6/2022, vợ chồng ông K bà H2 tiếp tục CNQSD đất tại công chứng (N) cho ông T3 diện tích đất 2.192,9m², thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 110 theo giấy CNQSD đất số DD 022165 do UBND thành phố P cấp ngày 21/6/2022 cho ông Doãn Minh K. Giá chuyển nhượng là 11.200.000.000 đồng (Mười một tỷ hai trăm triệu đồng)/2.192,9m². Thực hiện hợp đồng ông T3 đã giao đủ tiền, ông K, bà H2 giao đất cho ông T3 sử dụng. Hai bên tiến hành lập thủ tục sang tên được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố P ký biến động sang tên ông T3 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Phần đất ông K chuyển nhượng cho ông T3 như trên; trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên toà phúc thẩm ông L và bà H cho rằng đã bán cho ông K nên giữ lời hứa cụ thể là khi đang còn tranh chấp chưa rút yêu cầu phản tố và khởi kiện thì ông L bà H cũng đồng ý cho ông K bán cho ông T3 như trên, sau đó các bên đã rút các yêu cầu giải quyết đối với số đất trên và các bên không tranh chấp diện tích đất đã bán cho ông T3, là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội.

[6.2] Đối với hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018” được ký kết giữa các chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H (Bà H là vợ của ông L), anh Phan Đồng K1 (Anh K1 là con trai của ông L bà H); không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân khu phố 9 ngày 29/5/2007 (Tại bút lục 19). Như đã nói ở trên là không ghi cụ thể diện tích đất theo giấy nào, có giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa mà chỉ ghi là hứa để thêm đất cho chú K là 1.000m² đất giáp ranh với diện tích 5.000m². Nhưng trên thực tế ghi rõ là số tiền ông ông L, bà K vay và mượn không lãi của ông K cụ thể ghi rõ là vay mượn một lần vào tháng 03 là 20.000.000 đồng và tháng 04 là 10.000.000 đồng và cuối tháng 04 là 20.000.000 đồng, cộng lại ba khoản vợ chồng anh tư L vay mượn là 50.000.000 đồng để mua đất ở V. Như vậy xác định tiền ông L, bà H thiếu nợ của ông K là 50.000.000đ và ghi vào hợp đồng này và yêu cầu ban N3 xác nhận là đã giao cho trước sau cho ông K là 6.000m² đất. Như đã nói ở trên thì 1.000m² đất giao sau này chỉ nói là nằm kế bên số đất 5.000m² đã giao cho ông K theo thực tế theo đo đạc là 4.463,8m². Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của ông K và cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho nhau cụ thể: Diện tích đất còn lại theo mua bán là 6.000m² - 4.463,8m² = 1.536,2m² chưa được cấp giấy cho ông K hiện đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy đối với hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang

đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018” ghi không rõ là tháng mấy; được ký kết giữa các chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H (Bà H là vợ của ông L), anh Phan Đồng K1 (Anh K1 là con trai của ông L bà H); không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân khu phố 9 ngày 29/5/2007 (Tại bút lục 19). Là vô hiệu ngay từ đầu. Bởi lẽ; các bên không xác định cụ thể số đất hứa chuyển nhượng theo hợp đồng này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa trong khi trên thực tế thì ông L và bà H có các thửa đất nằm liền kề nhau một phần thì đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay như đã nói ở trên theo các chứng cứ có trong hồ sơ thì diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.304,8m²; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang, thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng cho đến nay cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.304,8m². Như vậy vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đương sự có trong vụ kiện đều biết trước và hiểu rất rõ là đất của ông L bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó đối chiếu với quy định của pháp luật thì các bên ký kết bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Xét hợp đồng đối với hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018” không có công chứng, chứng thực theo quy định. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký hợp đồng để chuyển nhượng thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.304,8m² như trên. Như vậy, khi nguyên đơn và bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần đất tranh chấp này đều biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa đủ quyền sử dụng đã thực hiện quyền của người được sử dụng đất theo quy định của luật đất đai và quy định của Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu của ông K về công nhận hợp đồng này là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, 100 và 101 Luật Đất đai năm 2013. Nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 và khoản 1, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, Như vậy tại cấp sơ thẩm đã quyết định: Công nhận giấy tay chuyển nhượng sang đất giữa ông Phan Thành L, bà Phan Thị H4 với ông Doãn Minh K đối với diện tích đất 1.000m², tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang lập ngày 28/5/2007, được Ban N3 xác nhận ngày 29/5/2007. Buộc bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H phải giao trả cho nguyên đơn ông Doãn Minh K diện tích đất 1.536,2m², theo đo đạc thực tế diện tích 1.198,9m², đất thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 110, tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất thể hiện tại Tờ trích đo địa chính số TĐ – 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Kèm theo). Là chưa phù hợp như đã nhận định ở trên, tuyên hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu.

[7] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên: Khi xác lập việc chuyển nhượng hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018 là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, có cơ sở xác định các bên ký hợp đồng đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn chấp nhận dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là do lỗi của cả hai bên. Trong trường hợp này vô hiệu ngay từ đầu, lỗi của các bên ngang nhau nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường thiệt hại. Như vậy số tiền đã giao nhận và tài sản và đất được xử lý như sau: Giữa ông L và ông K có thỏa thuận, trao đổi đất và di dời ranh cũ sang ranh mới, ông L cho rằng ông K và ông đã thỏa thuận ông K chuyển nhượng lại cho ông L diện tích 1.300m², ông K nhận lại số tiền 250.000.000đ theo giấy vay mượn nợ ngày 17/10/2027 do ông K là người viết giấy này, vị trí đất này trước đây ông K nhận chuyển nhượng của ông L. Sau khi thống nhất và thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích đất trên, ông L có mời ông Huỳnh Minh N1 địa chính phường D và ông Lý Quốc S2 cán bộ đo đạc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đo vẽ, vị trí đất để di dời ranh cũ qua ranh đất mới, chiều ngang 22m, chiều dài 55m, tổng diện tích 1.300m², khi đó ông K chứng kiến ký giáp ranh phần đất trên theo biên bản.

Sau khi ông L nhận được trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và biên lai nộp thuế số tiền 1.528.000đ, ông L trả cho ông K 60.000.000đ và trừ 50.000.000đ tiền mà bà H2 (Vợ ông K) mua nền nhà của ông trước đó còn thiếu, ông L còn nợ lại 140.000.000đ nên ông K viết biên nhận nhận tiền vào ngày 08/02/2018. Đến ngày 16/12/2018, ông K và ông L ký hợp đồng dịch vụ hành chính để ông K nhận làm dịch vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L 07 nền nhà số tiền 100.000.000đ (Trong đó có đất của bà B, bà N và bà H2), ông K nhận trước của ông L số tiền 20.000.000đ nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện hợp đồng. Mặt khác; tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023 ông K xác định: Ngày 23/5/2003 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K diện tích 5.000m² được UBND thị trấn D xác nhận; Đến ngày 28/5/2007 vợ chồng ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông K diện tích 1.000m², diện tích đất này nằm kề với diện tích 5.000m² mà ông K nhận chuyển nhượng trước đó cùng nằm trong thửa 29, tờ bản đồ số 02. Tổng diện tích 02 lần ông K nhận chuyển nhượng là 6.000m². Chính ông L chỉ ranh đất và bàn giao thực địa cho ông K nhận, sau đó ông K tiến hành rào đất để quản lý sử dụng (BL 430). Như vậy Hội đồng xét xử xét thấy các chứng cứ chứng minh có trong hồ sơ thì về mặt thời gian có mối liên hệ biện chứng chặt chẽ mật thiết với nhau thể hiện ông L có chuyển nhượng cho ông K tổng cộng số đất 6.000m²; sau đó ông K và ông L đã thỏa thuận ông K bán lại cho ông L diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như đã nói ở trên đo đạc thực tế là 1.304,8m²; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Là sự thật khách quan trong vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên toà phúc thẩm ông L cho rằng trong số tiền còn nợ khi mua lại đất còn lại của ông K là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), ông L đã trả cho ông K được 90.000.000 đồng tiền gốc và 27.500.000 đồng là tiền môi giới đất khi ông K bán cho bà N nhưng theo lời khai này của ông L không có chứng cứ chứng minh, mặt khác không được ông Kế thừa N2 là đã nhận tiền. Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông L, bà H phải trả lại cho ông K số tiền này là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và phải trả lại tiền lãi cho số tiền chưa trả tương ứng với thời gian chậm trả theo giấy vay mượn nợ ngày 17/10/2027 cho đến ngày tuyên án phúc thẩm là ngày 27/12/2024 là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội; số lãi được tính như sau: số tiền lãi được tính từ thời điểm ngày 17/10/2017 đến ngày tuyên án là ngày 27/12/2024, tức là 7 năm 2 tháng và 10 ngày, (Bằng 86 tháng và 10 ngày), với lãi suất theo luật định là 20%/năm, tức là 1,666%/ tháng. Lãi tính cụ thể như sau: Lãi một tháng là: (140.000.000 đồng x 1.666%/ tháng) = 2.332.400đ/ tháng. Lãi một ngày là: 2.332.400đ/tháng: 30 ngày = 77.746,6 đồng/ngày. Tổng tiền lãi là: (2.332.400đ/ tháng x 86 tháng) + (10 ngày x 77.746,6 đồng/ngày) = 200.586.400 đồng + 777.466 đồng = 201.363.866 làm tròn số là 201.363.000 đồng (Hai trăm không một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả cho ông Doãn Minh K số tiền tổng cộng gốc và lãi là 201.363.000 đồng (Hai trăm không một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Đồng thời ông H được quản lý, đăng ký kê khai sử dụng số đất như đã nhận định ở trên.

[8] Từ những nhận định trên, xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông L, bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông L cho rằng ông K đã chuyển nhượng lại cho ông Lâm phần diện tích 1.200m² trong diện tích đất 6.000m² mà ông L chuyển nhượng cho ông K trước đó nên ông L mới chuyển nhượng phần diện tích đất này cho 04 người, trong đó có bà H2 (Vợ ông K), bà N là cháu của ông K, những người nhận chuyển nhượng đất của ông L do ông K giới thiệu, nên ông L và ông K đã ký hợp đồng dịch vụ hành chính, ông K nhận làm quyền sử dụng đất và tách nền nhà thành 07 nền cho ông L, trong đó có 04 nền nằm trong diện tích đất 1.200m² và 03 nền nằm trong diện tích 2.270m² của ông L, với giá là 100.000.000 đồng, ông K đã nhận trước 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, chờ mãi ông K không thực hiện việc tách thửa theo hợp đồng, do đó ông L gặp ông K hỏi lý do thì ông K cho rằng phần đất mà ông L chuyển nhượng cho 04 người là đất của ông K nên hủy bỏ hết giấy tờ không làm thủ tục tách thửa cho ông L. Ông L cho rằng nếu ông K không chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp cho ông L thì sao ông K ký hợp đồng dịch vụ với ông L. Tuy nhiên, nội dung phản tố và lời trình bày của ông L không được phía nguyên đơn ông K chấp nhận và ông K cho rằng không biết ông L chuyển nhượng phần đất của ông K, ông Kế thừa N2 có ký hợp đồng dịch vụ hành chính với ông L vì nghĩ rằng ông L chuyển nhượng QSD đất của ông L vì ông K không chuyển nhượng phần đất nào cho ông L.

Từ những phân tích như trên cho thấy cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L đối với phần đất ông L đã mua lại của ông K diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như đã nói ở trên đo đạc thực tế là

1.304,8m²; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Về hợp đồng dịch vụ hành chính thì ông K đồng ý hủy hợp đồng dịch vụ hành chính và trả lại số tiền 20.000.000 đồng đã nhận cho ông L. Do đó, cần ghi nhận sự thỏa thuận của ông L và ông K về hủy hợp đồng dịch vụ hành chính.

Buộc ông Doãn Minh K trả lại số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông Phan Thành L và bà Văn Thị H là phù hợp với pháp luật.

[10] Xét các hợp đồng ông L chuyển nhượng cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sau:

[10.1] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H2, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2005, ông L đồng ý chuyển nhượng cho bà H2 diện tích 350m², với giá 490.000.000 đồng, bà H2 giao trước 100.000.000 đồng. Sau khi tiến hành đo đạc bà H2 giao thêm 340.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng, ông L làm xong sổ đỏ giao cho bà H2 tách thửa. Ngày 20/8/2018, ông L tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L, bà H ký tên giao cho bà H2. Do đó, bản chất nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông L, bà H chưa được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, các bên biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác do vi phạm về hình thức và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 122, 134 và 411 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 122, 123, 129 và 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên bà H2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận bên có lỗi phải bồi thường theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hiện nay bà H2 chưa nhận đất nên bà H2 không phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông L. Đối với số tiền vợ chồng ông L đã nhận của bà H2 là 440.000.000 đồng, vợ chồng ông L phải có nghĩa vụ giao trả cho bà H2.

Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả lại số tiền 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà võ Thị H2 là phù hợp với pháp luật.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên: Khi xác lập giao dịch dân sự như trên, có cơ sở xác định các bên ký hợp đồng đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn chấp nhận dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là do lỗi của cả hai bên. Trong trường hợp này vô hiệu ngay từ đầu, lỗi của các bên ngang nhau nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường thiệt hại.

[10.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2007, ông L đồng ý chuyển nhượng cho bà N diện tích 270m², với giá 550.000.000 đồng, bà N giao trước

100.000.000 đồng. Sau khi ông L đổ đất làm đường xong, bà N đã giao thêm 400.000.000 đồng. Ông L làm xong sổ đỏ giao cho bà N tách thửa, khi ra công chứng sang nhượng xong bà N trả cho ông L số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Do đó, bản chất nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã nhận 500.000.000 đồng từ bà N. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông L, bà H chưa được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, diện tích đất này ông L đã chuyển nhượng cho ông K đã được đăng ký kê khai thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 110 đứng tên ông K. Như vậy, hợp đồng vi phạm về hình thức và đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 134 và 411 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hiện nay quyền sử dụng đất ông L đang quản lý sử dụng nên bà N không phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông L. Đối với số tiền ông L đã nhận của bà N tổng cộng là 500.000.000 đồng, vợ chồng ông L phải có nghĩa vụ giao trả cho bà N.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại: như đã phân tích ở trên. Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho bà Võ Thị Cẩm N là phù hợp với pháp luật.

[10.3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B có đơn yêu cầu độc lập, Toà án ra Thông báo số 666/2022/TB-TA ngày 07/9/2022 về việc nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập nhưng đã hết thời hạn, ông A1, bà B không nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 28/9/2023, Toà án đã thông báo trả đơn khởi kiện cho ông A1, bà B. Tại phiên tòa ông L, bà H2 và ông A1 cho rằng vợ chồng ông A1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và không yêu cầu tòa án giải quyết, các bên tự thực hiện khi có đủ điều kiện chuyển nhượng; nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông A1, bà B được quyền khởi kiện để giải quyết hợp đồng CNQSD đất với vợ chồng ông L bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[11] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ cơ sở lý luận và thực tiễn, nghị nên thông nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Long A1 và bà Phạm Thị Thanh B, sửa bản án sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 40.142.292 đồng, chi phí định giá 6.692.000 đồng. Tổng cộng là 46.834.292 đồng do nguyên đơn ông K đã nộp tạm, yêu cầu của ông K không được chấp nhận. Nên buộc ông K phải nộp và ông K đã nộp xong.

[13] Về án phí :

[13.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Doãn Minh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Doãn Minh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền buộc phải trả là 20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng.

Như vậy buộc ông Doãn Minh K phải nộp án phí tổng cộng là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002582 ngày 06/3/2020 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0004259, ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông K được nhận lại 500.000 đồng.

- Bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H là người cao tuổi theo quy định tại điều 2 luật người cao tuổi năm 2009 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án nên không phải chịu án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H2 yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Trả lại cho bà H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002924 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.800.000 đồng theo biên lai thu số 0002925 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[13.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Thành L, bà Văn Thị H là người cao tuổi theo quy định tại điều 2 luật người cao tuổi năm 2009 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án nên không phải chịu án phí.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Đỗ Long A1 và bà Phạm Thị Thanh B số tiền 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000498 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Long A1 và bà Phạm Thị Thanh B.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 134, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 122, 123, 129, 131, 408, 500, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 49, 50 Luật Đất đai 2003; Điều 99, 100, khoản 2 Điều 101, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 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 phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 131, 280, 500, 501 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 228; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Minh K đối với bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 4.463,8m² tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Minh K đối với bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả diện tích đất chuyển nhượng. Yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành L với ông Doãn Minh K đối với diện tích đất 5.000m², tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang lập ngày 16/4/2003, được UBND thị trấn D chứng thực ngày 26/8/2003. Yêu cầu công nhận giấy tay chuyển nhượng sang đất giữa ông Phan Thành L, bà Phan Thị H4 với ông Doãn Minh K đối với diện tích đất 1.000m², tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang lập ngày 28/5/2007, được Ban N3 xác nhận ngày 29/5/2007.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Thành L, bà Văn Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng ghi là “Giấy tay chuyển nhượng, sang đất”; lập ngày “Ngày 28 tháng năm 2018”, được ký kết giữa các chủ thể là ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H, anh Phan Đồng K1, không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân khu phố 9 ngày 29/5/2007 là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả cho ông Doãn Minh K số tiền tổng cộng gốc và lãi là 201.363.000 đồng (Hai trăm không một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thành L, bà Văn Thị H về việc hủy hợp đồng dịch vụ hành chính giữa ông Doãn Minh K với ông Phan Thành L ngày 16/12/2018.

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Doãn Minh K và ông Phan Thành L về việc hủy bỏ hợp đồng dịch vụ hành chính ngày 16/12/2018.

- Buộc ông Doãn Minh K trả lại số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông Phan Thành L và bà Văn Thị H.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H2 đối với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Dưới hình thức giấy đặt cọc sang nhượng đất) xác lập ngày 07/8/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/8/2007, giữa ông Phan Thành L với bà Võ Thị H2 vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả lại số tiền 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà võ Thị H2.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N đối với ông Phan Thành L, bà Văn Thị H.

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2007, giữa ông Phan Thành L với bà Võ Thị N vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thành L và bà Văn Thị H phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho bà Võ Thị Cẩm N.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Ông Phan Thành L, bà Văn Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất như sau; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang

- Thửa số 4: Diện tích đo thực tế 257,1m², có vị trí từ cận và số đo theo hình 25,26,31,30 như sau:

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3) cạnh 25-26 là: 8,95m.

- Giáp đất của bà Nguyễn Thị T6 cạnh 31- 30 là: 9,45m.

+ *Chiều dài:*

- Giáp đất của ông L (Thửa 5) cạnh 26 -32 là: 20,43m, giáp đất bà Nguyễn Thị T6 cạnh 32 - 31 là: 8,84 m.

- Giáp đất của ông L đang sử dụng (T) cạnh 25- 29 là: 21,38m, cạnh 29-30 là 5,92m.

Tổng diện tích là: 257,1m².

- Thửa số 5: Diện tích đo đạc thực tế là 186,2m²,

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3) cạnh 25-24 là: 8,81m.

- Giáp đất của bà Nguyễn Thị T6 cạnh 30- 38 là: 8,21m, cạnh 38-37 là 1,79m.

+ *Chiều dài:*

- Giáp với Thửa 4 cạnh 25-29 là: 21,38m, cạnh 29-30 là: 5,92m.

- Giáp thửa 8 cạnh 24-33 là: 21,28m, cạnh 33-34 là 0,85m, cạnh 34-35 là 2,1m, cạnh 35-36 là 3,46m, cạnh 36-37 là 2,37m.

Tổng diện tích là: 186,2m².

- Thửa số 12: Diện tích đo đạc thực tế là 342,5m², phần đất này ngày 07/8/2016 ông L chuyển nhượng cho bà H2 (Vợ ông K) diện tích 350m², (Đo đạc thực tế 342,5m²) ông K và ông L, bà H tranh chấp, do bà H2 đang quản lý.

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 9) cạnh 39-59 là: 15,82m.

- Giáp với (Thửa 7) là lối đi chung do ông L bà H tự mở cạnh 41-44 là: 15,81m.

+ *Chiều dài:*

- G (Thửa 8) cạnh 39-40 là: 15,99m, cạnh 40-41 là 5,9m

- Giáp với thửa 11 cạnh 59-60 là 5,53m, cạnh 60-61 là 5,19m, cạnh 61-44 là 10,73m

Tổng diện tích là: 342,5m².

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Doãn Minh K về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 giữa ông Phan Thành L với bà Phạm Thị Thanh B vô hiệu.

- Ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B tiếp tục được quản lý sử dụng theo thỏa thuận của ông Phan Thành L, bà Văn Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất, và công trình trên đất; theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể theo thửa đất:

- Thửa số 8: Diện tích đo đạc thực tế là 519m², phần đất này ngày 15/11/2017, ông L chuyển nhượng cho bà B, ông A1 diện tích 528,36m², (đo đạc thực tế là 519m², trong đó: 519m² – 1,4m² đất bà T6 đổi cho ông L = 517,6m²) do vợ chồng bà B và ông A1 đang quản lý, sử dụng.

+ *Chiều ngang:*

- Giáp đất của ông K đã chuyển nhượng cho ông T3 (Thửa 3 và 8) cạnh 24- 23 là: 14,2m, cạnh 23-22 là 3,87m, cạnh 22-39 là 5,51m.

- Giáp (Thửa 5) cạnh 34-35 là 2,1m, cạnh 35-36 là 3,46m, giáp với thửa 7 là lối đi chung do ông L bà H tự mở cạnh 36-43 là: 12,37m, cạnh 43- 42 là: 1,14m, cạnh 42-41 là: 4,7m.

+ *Chiều dài:*

- Giáp với thửa 5 cạnh 24-33 là: 21,28m, cạnh 33-34 là 0,85m.

- Giáp thửa 12 cạnh 39-40 là: 15,99m, cạnh 40-41 là 5,9m

Tổng diện tích là: 519m².

Toàn bộ các thửa đất trên theo trích đo địa chính số TĐ 227/2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Kèm theo bản án này).

Khi án có hiệu lực pháp luật ông Phan Thành L, bà Văn Thị H, Ông Đỗ Long A1, bà Phạm Thị Thanh B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9. Về chi phí tố tụng: Buộc ông K phải chịu 46.834.292 đồng (Bốn mươi sáu triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi hai đồng) và ông K đã nộp thanh toán xong.

[10] Về án phí :

[10.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Doãn Minh K phải nộp phải nộp án phí là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002582 ngày 06/3/2020 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0004259, ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông K được nhận lại 500.000 đồng.

- Ông Phan Thành L, bà Văn Thị H là người cao tuổi theo quy định tại điều 2 luật người cao tuổi năm 2009 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án nên không phải chịu án phí.

- Trả lại cho bà Võ Thị H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002924 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho bà Võ Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.800.000 đồng theo biên lai thu số 0002925 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[10.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Thành L, bà Văn Thị H là người cao tuổi theo quy định tại điều 2 luật người cao tuổi năm 2009 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án nên không phải chịu án phí.

- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Đỗ Long A1 và bà Phạm Thị Thanh B số tiền 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000498 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- THA thành phố 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