

Bản án số: 84/2023/DS-PT
Ngày: 19 - 4 - 2023
*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Chơn.

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: Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023 và ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1946; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã A, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1989; Có mặt.

Địa chỉ: Xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Kim Q, sinh năm 1959; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1952 (vợ ông H1); Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã A, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1975 (vợ ông K); Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

3.3. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1976; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị Ngọc C (con ông H1); Có mặt.

Địa chỉ: Xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Anh Nguyễn Văn Đ (con ông H1); Có đơn xin vắng mặt.

3.6. Anh Nguyễn Văn P (con ông H1); Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: Xã A, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Chị Nguyễn Thị Ngọc H2 (con ông H1); Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:**

Vào năm 2018 ông H1 và bà Nguyễn Kim Q có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, theo đó ông H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim Q 01 phần đất với diện tích 03 công tầm 3m; đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang với giá 27 chỉ vàng 24k (01 công tầm 3m là 9 chỉ vàng 24 k) nhưng chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng bằng văn bản do bà Q là cháu kêu ông bằng chú ruột. Khi thỏa thuận xong, ông H1 giao thửa đất của ông cho bà Q sử dụng nhưng chưa đo đạc diện tích cụ thể (trong thửa đất có phần đất canh tác nuôi tôm, một phần đất làm khuôn vè và trong đó có một phần mồ mã ông bà), thỏa thuận khi địa chính xuống đo phần đất chuyển nhượng chính xác xong sẽ cặm ranh cụ thể. Việc làm hồ sơ chuyển nhượng do bà Q chịu trách nhiệm liên hệ, làm xong ông H1 sẽ ký tên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Q.

Vào ngày 26/5/2018 bà Q trả trước cho ông số tiền là 35.600.000 đồng tương đương 10 chỉ vàng 24k, ngày 11/7/2018 bà trả tiếp cho ông 10 chỉ vàng 24k; tổng cộng ông đã nhận 20 chỉ vàng 24k, bà Q còn thiếu ông 07 chỉ vàng 24k. Theo thỏa thuận khi nào làm giấy tờ chuyển nhượng xong thì bà Q trả đủ vàng cho ông.

Đến tháng 09/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có lập bản vẽ nhưng chưa cặm ranh do ông H1 không có mặt nhưng ông thống nhất theo diện tích đo để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận; cụ thể phần đất qua đo đạc có hình chữ nhật chiều ngang hướng Bắc dài 36,6m giáp bờ Kênh Nước Chảy, chiều ngang mặt hậu hướng Nam dài 30m giáp

với đất ông Phan Văn T1, chiều dài hướng Đông 103,64m giáp với đất ông Phan Văn T1, chiều dài hướng Tây 119,61m giáp phần đất còn lại của ông H1.

Khi gia đình ông yêu cầu cắm ranh giới rõ ràng để giao phần đất chuyển nhượng cho bà Q vì ông H1 đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng do địa chính xã lập xong nhưng bà Q không đồng ý cắm ranh mà đòi lấy hết phần đất còn lại của ông (bao gồm một phần đất làm khuôn vè và một phần đất có mồ mã ông bà), ông H1 không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Hiện nay bà Q sử dụng phần đất diện tích 3.594,4m² nhận chuyển nhượng của ông, đồng thời chiếm giữ và sử dụng luôn phần đất còn lại với diện tích 6.170,6m² theo giấy chứng nhận QSD đất của ông. Gia đình ông đã nhiều lần ngăn cản và làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Q vì bà Q không thực hiện đúng theo thỏa thuận, vi phạm các điều kiện mà ông và bà đã thỏa thuận khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, không ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận và để xảy ra tranh chấp. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Q trả lại cho ông diện tích đất 3.594,4m² theo vị trí ông trình bày ở trên. Đồng thời ông sẽ giao trả lại cho bà Q 20 chỉ vàng 24k. Buộc bà Q phải trả lại cho ông phần đất mà bà đang chiếm giữ có diện tích là 6.170,6m². Nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

Đối với yêu cầu của bà Q, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với phần đất 03 công tầm 3m ông không đồng ý và không đồng ý để bà Q trả giá trị phần diện tích 5.416m² theo giá của Trung tâm thẩm định giá mà yêu cầu trả lại đất cho ông. Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích 3.594,4m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến thống nhất yêu cầu diện tích theo tờ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T lập, giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, không thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Bị đơn bà Nguyễn Kim Q có yêu cầu phản tố:***

Vào năm 2018 bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Văn H1 02 miếng đất, miếng thứ nhất 5 công với giá 7 chỉ vàng 24k thửa đất này ông H1 chuyển nhượng của ông An sau đó mới chuyển nhượng lại cho bà, chưa làm thủ tục nhưng đã giao đất cho bà và bà giao vàng xong không tranh chấp; miếng thứ hai với diện tích 03 công tầm 3m đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang với giá 27 chỉ vàng 24k (01 công tầm 3m là 9 chỉ vàng 24k). Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể mà ông H1 giao cho bà nguyên thửa đất trong đó có phần đất làm vuông, phần khuôn vè và 01 phần đất mồ mã ông bà. Khi thỏa thuận sang 03 công nếu đất làm vuông đo không đủ 03 công thì lấy thêm phần khuôn vè cho đủ diện tích 03 công tầm 3m, phần còn lại của khuôn vè và phần mồ mã thì giao cho bà quản lý nhưng chỉ thỏa thuận miếng không có làm hợp đồng hay văn bản gì, do ông H1 là chú ruột của bà.

Vào ngày 26/5/2018 bà đã trả trước cho ông H1 số tiền là 35.600.000 đồng tương đương 10 chỉ vàng 24k, đến ngày 11/7/2018 bà trả tiếp cho ông H1 số tiền tương đương 10 chỉ vàng 24k, tổng cộng bà đã giao 20 chỉ vàng 24k, phần còn lại 07 chỉ vàng 24k theo thỏa thuận khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà trả đủ.

Đến tháng 09/2018 bà yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập bản vẽ phân diện tích 03 công đất bà nhận chuyển nhượng, nhưng thời điểm đó chưa cắm ranh giới do không có ông H1 nhưng có liên lạc bằng điện thoại, ông H1 thống nhất cho đo. Cụ thể phần đất qua đo đạc có hình chữ nhật chiều ngang hướng Bắc dài 36,6m giáp bờ kênh Nước Chảy, chiều ngang mặt hậu hướng Nam dài 30m giáp với đất ông Phan Văn T1, chiều dài hướng Đông dài 103,64m giáp với đất ông Phan Văn T1, chiều dài Hướng Tây 119,61m giáp phần đất còn lại của bà. Khi đo đạc có bản vẽ, bà liên hệ thì chính quyền xã lập hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 và gia đình đã lên ký tên làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho bà, nhưng gia đình ông H1 yêu cầu cắm ranh giới chỉ giao cho bà 03 công đất tầm 3m theo diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng, trong khi lúc thỏa thuận thì bà nhận chuyển nhượng 03 công tầm 3m, sẽ đo phần đất thuộc nuôi tôm thiếu thì đo thêm phần khuôn vèo, phần còn lại ông H1 giao cho bà quản lý vì trên đất có mồ mã ông bà. Nay ông H1 không giữ lời mà đòi lấy lại phần đất khuôn vèo và phần mồ mã không cho bà quản lý thì bà không đồng ý. Từ đó bà không ký hợp đồng chuyển nhượng, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Hiện nay bà sử dụng phần diện tích 3.594,4m² đất nhận chuyển nhượng, đồng thời sử dụng luôn phần đất còn lại của khuôn vèo và phần đất có mồ mã với diện tích 6.170,6m² theo giấy chứng nhận QSD đất của ông H1. Bà đã nhiều lần yêu cầu nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Nay ông H1 yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1. Yêu cầu bà trả lại cho ông H1 diện tích đất 3.594,4m² nhận chuyển nhượng theo vị trí ông H1 trình bày ở trên và trả lại cho ông phần đất mà bà đang quản lý có diện tích là 6.170,6m². Ông sẽ trả lại cho bà 20 chỉ vàng 24k thì bà không đồng ý.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu của ông H1 thì bà không yêu cầu bồi thường hay hỗ trợ gì đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 với diện tích 3.594,4m² đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Đất do ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất; Đối với diện tích phần đất 6.170,6m² ông H1 không giao cho bà quản lý, bà đồng ý trả lại giá trị cho ông H1 theo giá mà Trung tâm thẩm định giá đã ban hành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Q có ý kiến và xác định: Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 đối với diện tích 3 công tầm 3m tương đương 3.594,4m².

Đối với phần đất có diện tích 6.170,6m² ông H1 là người lớn không giữ lời như thỏa thuận giao cho bà quản lý. Nay bà đồng ý trả lại cho ông H1 diện tích đất trên. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác, đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 3.594,4m² đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang thì bà xác định không có yêu cầu bồi thường gì đối với hợp đồng trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Quốc K trình bày:

Phần đất bà Q nhận chuyển nhượng của ông H1 nhưng sau đó bà Q giao đất cho vợ chồng ông canh tác để nuôi bà Q nên vợ chồng ông thống nhất theo yêu cầu của bà Q là không đồng ý trả lại đất. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, số vàng còn thiếu thì bà Q tiếp tục giao.

Đối với căn chòi của vợ chồng ông cất trên đất nếu Tòa án buộc trả đất thì vợ chồng ông tự tháo dỡ di dời, không yêu cầu bồi thường.

Nếu ông H1 không tặng cho bà Q diện tích đất như đã hứa thì phần diện tích đó bà Q đồng ý trả tiền đất theo giá đất đã được định giá, bà Q giữ đất lại để sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L có ý kiến: Không thống nhất trả lại diện tích đất bà Q nhận chuyển nhượng, còn phần đất ông H1 hứa cho quản lý nhưng nay yêu cầu trả lại thì bà thống nhất theo yêu cầu của bà Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc H2, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn P trình bày:

Bà M là vợ ông H1, chị Hạnh, chị Chiêu, anh Đ là con ông H1. Vào năm 2018 gia đình ông H1 và bà Nguyễn Kim Q có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, theo đó gia đình ông H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim Q 01 phần đất với diện tích 03 công tầm 3m; đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang với giá 27 chỉ vàng 24k (01 công tầm 3m là 9 chỉ vàng 24k) nhưng chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng bằng văn bản do bà Q là cháu kêu ông H1 bằng chú ruột.

Vào ngày 26/5/2018 bà Q trả trước cho gia đình ông H1 số tiền là 35.600.000 đồng tương đương 10 chỉ vàng 24k, ngày 11/7/2018 bà Q trả tiếp cho ông H1 10 chỉ vàng 24k, tổng cộng gia đình ông H1 đã nhận 20 chỉ vàng 24k, bà Q còn thiếu ông H1 07 chỉ vàng 24k. Theo thỏa thuận khi nào làm giấy tờ chuyển nhượng xong thì trả đủ vàng cho ông H1. Đến tháng 09/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có lập bản vẽ nhưng chưa cắm ranh do ông H1 không có mặt nhưng ông thống nhất theo diện tích đo để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận, cụ thể phần đất qua đo đạc có hình chữ nhật chiều ngang hướng Bắc dài 36,6m giáp bờ Kênh Nước Chảy, chiều ngang mặt hậu hướng Nam dài 30m giáp với đất ông Phan Văn T1, chiều dài hướng Đông 103,64m giáp với đất ông Phan Văn T1, chiều dài hướng Tây 119,61m giáp phần đất còn lại của ông H1.

Khi gia đình ông H1 yêu cầu cắm ranh giới rõ ràng để giao phần đất chuyển nhượng cho bà Q vì ông H1 đã đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng do địa chính xã lập xong nhưng bà Q không đồng ý cắm ranh mà đòi lấy hết phần đất còn lại của ông (bao gồm một phần đất làm khuôn vèo và một phần đất có mồ mã ông bà), ông H1 không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay gia đình thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của ông H1 đối với bà Q.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với bị đơn bà Nguyễn Kim Q với diện tích 3.594,4m² và yêu cầu bà Q trả lại diện tích 3.594,4m² cho ông Nguyễn Văn H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Kim Q đối với ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Kim Q với diện tích 3.594,4m².

3. Buộc bà Nguyễn Kim Q phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích 3.594,4m² đất, diện tích đất tranh chấp hiện nay bà Q giao cho ông K, bà L sử dụng vì vậy ông K, bà L phải có trách nhiệm cùng bà Q giao phần đất trên lại cho Hoảng sử dụng, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H1 về việc ông thống nhất trả lại cho bà Nguyễn Kim Q 20 chỉ vàng 24k loại 98%.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Kim Q, ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim Q đồng ý trả lại diện tích 5.164 m² đất cho ông H1. Do phần đất trên hiện do bà L ông K sử dụng vì vậy ông K, bà L phải có trách nhiệm cùng bà Q giao phần đất trên lại cho Hoảng, diện tích 5.164 m² đất gồm các 3, 4, 5, 6, 7, 1. Vị trí đất cụ thể như sau:

+ Cạnh 3 - 4 giáp phần đất ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng có số đo 119,61 m;

+ Cạnh 4 - 5 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 55m;

+ Cạnh 5 - 6 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 27,4m;

+ Cạnh 6 - 7 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 6,7m;

+ Cạnh 7- 1 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 73,6m;

+ Cạnh 1- 2 giáp với bờ kênh rạch nước Chảy có số đo 30m;

+ Cạnh 2 - 3 giáp với bờ kênh rạch nước Chảy có số đo 24,6m.

Diện tích, vị trí xác định theo tờ trích đo địa chính số 119-2021, ngày 02/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

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

*** Ngày 09/11/2022, bị đơn bà Nguyễn Kim Q kháng cáo với nội dung:**
Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Kim Q thửa đất số 01 tách ra từ thửa 91 với diện tích 3.594,4m² đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn bà Nguyễn Kim Q yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 bồi thường cho bà Q số tiền 50.000.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Ngọc H2 yêu cầu không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Hồng L yêu cầu chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

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; kết quả tranh luận tại phiên tòa của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Kim Q yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 bồi thường cho bà Q số tiền 50.000.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

[2.1] Về nội dung vụ án:

Diện tích đất tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2021 và tờ trích đo địa chính số 119-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có diện tích 9.010,4m², trong đó có diện tích đất ông H1 yêu cầu hủy trong hợp đồng chuyển nhượng, kiện đòi bà Q trả lại với diện tích là 3.594,4m² và diện tích đất ông H1 yêu cầu bà Q trả lại đất là 5.416m² tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Q trả lại cho ông diện tích đất 3.594,4m² và ông H1 sẽ giao trả lại cho bà Q 20 chỉ

vàng 24k; yêu cầu bà Q trả lại diện tích đất là 5.416m² tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 đối với diện tích 3 công tầm 3m tương đương 3.594,4m²; đối với phần đất có diện tích 6.170,6m² bà đồng ý trả lại cho ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng L và ông Nguyễn Quốc K xác định đối với căn chòi vợ chồng ông cất trên đất, nếu buộc trả đất thì vợ chồng ông tự tháo dỡ di dời không yêu cầu bồi thường.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 đối với bà Nguyễn Kim Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.594,4m² (theo diện tích Tòa án thẩm định) vào năm 2018, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang và ông H1 tự nguyện giao trả lại cho bà Q 20 chỉ vàng 24k đã nhận của bà Q.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất có việc chuyển nhượng 03 công đất tầm 3m với diện tích 3.594,4m² (theo diện tích Tòa án thẩm định) vào năm 2018 ông H1 đã giao đất cho bà Q và bà Q đã giao 20 chỉ vàng 24k cho ông H1.

Về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể ông H1 và gia đình đã ký tên xong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất như thỏa thuận, bà Q không ký tên để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà Q.

Việc bà không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng phần đất ông chuyển nhượng cho bà, đồng thời quản lý, sử dụng luôn phần đất không nằm trong diện tích nhận chuyển nhượng của ông H1, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông H1.

Đối chiếu quy định tại Điều 423 Bộ Luật DS 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.594,4m² (theo diện tích Tòa án thẩm định) vào năm 2018, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang và ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 trả lại cho bà Q 20 chỉ vàng 24k là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Kim Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 đối với diện tích 3 công tầm 3m tương đương 3.594,4m², đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Như nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông H1 và gia đình đã ký tên xong và đồng ý chuyển nhượng diện tích đất như thỏa thuận, nhưng bà Q không ký tên để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà Q. Ông H1 không thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu phản tố của bà Q. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Kim Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 đối với diện tích 3 công tầm 3m tương đương 3.594,4m², đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang là có căn cứ, phù hợp quy định

pháp luật.

[2.3] Xét về người trực tiếp quản lý đất:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp hiện nay bà Q giao cho ông K và bà L sử dụng vì vậy ông K và bà L phải có trách nhiệm cùng bà Q giao phần đất trên lại cho Hoảng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét về tài sản trên đất:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trên phần đất có căn chòi (cây lá) tạm do ông K và bà L cất, ông H1 không có yêu cầu về căn chòi, nhưng ông K và bà L xác định nếu Tòa án giải quyết buộc bà Q trả đất cho ông H1 thì vợ chồng ông K và bà L tự nguyện tháo dỡ căn chòi, không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ kiện khác là chưa phù hợp. Bởi lẽ, ông K và bà L xác định nếu Tòa án giải quyết buộc bà Q trả đất cho ông H1 thì vợ chồng ông K và bà L tự nguyện tháo dỡ căn chòi.

Trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất buộc ông K và bà Lan có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn chòi tạm trên phần đất tranh chấp là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.5] Xét về bồi thường giá trị chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và thực tế cần thiết phải buộc ông H1 phải bồi thường giá trị đất trên lệnh cho bà Q số tiền 45.193.120 đồng là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà Q trả lại diện tích đất là 5.416m² tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo công văn trao đổi thông tin địa chính số 51/TNMT-ĐĐ ngày 02/8/2022 của UBND huyện T xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5.146m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn H1 và phần đất trên tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Thuộc thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11 với tổng diện tích 9.010,4m².

Ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà Q trả lại diện tích đất 5.416m² tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Bà Q đồng ý trả lại cho ông H1 diện tích đất 5.416m² tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang theo yêu cầu của ông H1 là tự nguyện, không trái đạo đức, không trái quy định pháp luật, cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền 2.041.000 đồng theo hoá đơn GTGT số 0016701 ngày 01/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng. Ông H1 đã nộp tạm ứng nên bà Q phải hoàn lại cho ông H1 số tiền 1.020.500 đồng.

4.2. Chi phí định giá tài sản:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí định giá tài sản của số tiền 4.975.000 đồng theo hoá đơn GTGT số 00000144 ngày 15/9/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây là 2.487.750 đồng. Ông H1 đã nộp tạm ứng nên bà Q phải hoàn lại cho ông H1 số tiền 2.487.750 đồng.

[5] Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Kim Q không phải chịu án phí dân sự phúc 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 một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 166, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật Dân sự. Điều 95 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.594,4 m² (theo diện tích Tòa án thẩm định) vào năm 2018, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Kim Q.

1.2. Buộc bà Nguyễn Kim Q, ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Hồng L

trả cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích đất 3.594,4m², đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí đất cụ thể như sau: Cạnh 3 - 8 giáp với bờ kênh rạch nước Chảy có số đo 36,59m; cạnh 8 - 9 giáp đất của ông Phan Văn T1 có số đo 103,64m; cạnh 9 - 4 giáp phần đất ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 30m; cạnh 4 - 3 giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn H1 có số đo 119,61m.

Phần đất trên nằm trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn H1 thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H1 trả lại cho bà Nguyễn Kim Q 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%).

1.4. Buộc ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Hồng L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn chòi tạm trên phần đất tranh chấp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Kim Q.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim Q trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích đất 5.164 m², đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Diện tích, vị trí xác định theo tờ trích đo địa chính số 119 - 2021, ngày 02/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí đất cụ thể như sau: Cạnh 3 - 4 giáp phần đất ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng có số đo 119,61m; cạnh 4 - 5 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 55m; cạnh 5 - 6 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 27,4 m; cạnh 6 - 7 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 6,7m; cạnh 7- 1 giáp với đất của ông Nguyễn Hữu C1 có số đo 73,6m; cạnh 1- 2 giáp với bờ kênh rạch nước Chảy có số đo 30m; cạnh 2 - 3 giáp với bờ kênh rạch nước Chảy có số đo 24,6m.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Kim Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông H1 đối với diện tích 3 công tầm 3m tương đương 3.594,4 m², đất tọa lạc tại ấp Nước Chảy, xã Vĩnh Bình Bắc, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền 2.041.000 đồng theo hoá đơn GTGT số 0016701 ngày 01/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng. Ông H1 đã nộp tạm ứng nên bà Q phải hoàn lại cho ông H1 số tiền 1.020.500 đồng.

4.2. Chi phí định giá tài sản:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q mỗi người phải chịu ½ chi phí định giá tài sản của số tiền 4.975.000 đồng theo hoá đơn GTGT số 00000144 ngày 15/9/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây là 2.487.750 đồng. Ông H1 đã nộp tạm ứng nên bà Q phải hoàn lại cho ông H1 số tiền 2.487.750 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn bà Nguyễn Kim Q là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Kim Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo