

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 167/2025/DS-PT.
Ngày: 05/6/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các thẩm phán:

Ông Trần Bá Kha

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*
Ông Cao Phương B - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Do bản án sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 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 số: 18/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị Hồng T**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông **Bùi Quốc H**, sinh năm 1959 (có mặt).

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

- *Bị đơn:*

1. Ông **Huỳnh Thanh D**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt).

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

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

1. Ông **Lê Quốc T1**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông **Nguyễn Vũ H2**, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt).

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

2. Bà **Đỗ Thị N1**, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Hồng T.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc kháng nghị

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Bùi Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hồng T trình bày:

Vào ngày 19/5/2003, bà Đỗ Thị Hồng T có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh D và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 800m² (chiều ngang 10m x chiều dài 80m), tại tổ B, ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng được viết tay ngày 19/5/2003, không có công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng, ông D và bà H1 đã nhận 12.000.000 đồng vào ngày 19/5/2003, sau đó nhận tiếp 13.000.000 đồng, tổng cộng nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng.

Đến năm 2009, bà T có nhu cầu sử dụng đất, khi đến vị trí đất thì thấy ông D cho người khác làm nhà trên đất (sau này mới biết là ông Lê Quốc T1), bà T có hỏi thì được ông D trả lời cho người khác ở nhờ trên đất. Bà T có yêu cầu UBND xã B giải quyết, tại UBND xã ông D cam kết di dời căn nhà trong thời hạn 30 ngày nhưng không thực hiện. Ngày 10/3/2009, Công an xã B có lập biên bản ông D về việc xin gia hạn để di dời người ở trên đất nhưng vẫn không thực hiện.

Ông Bùi Quốc H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất lập ngày 19/5/2003, giữa bà Đỗ Thị Hồng T và ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1, đất tại ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Quốc T1 di dời toàn bộ công trình trên đất và giao trả cho bà T diện tích đất 799,6m², tại ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc T1. Trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà T bị vô hiệu thì bà T yêu cầu

ông D, bà H1 phải bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích nhận chuyển nhượng theo Chứng thư định giá số: 46/CTĐG-VATA ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH MTV Đ là 2.574.712.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Chí N là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh D trình bày:

Ông Nguyễn Chí N xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Đỗ Thị Hồng T và ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 là đúng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bà T chỉ giao cho ông D, bà H1 số tiền 12.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 13.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán.

Do bà T không thanh toán tiền chuyển nhượng nên ông D, bà H1 đã chuyển nhượng đất lại cho ông Lê Quốc T1 và bàn giao đất cho ông T1 quản lý cho đến nay.

Ông Nguyễn Chí N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc T1. Ông D không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Ông Nguyễn Chí N thống nhất Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023 và Chứng thư định giá số: 46/CTĐG-VATA ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH MTV Đ định giá giá trị quyền sử dụng đất là 2.574.712.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Vũ H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quốc T1 trình bày:

Vào ngày 13/9/2007, ông Lê Quốc T1 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh D và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 2.300m², tại tổ B, ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng, ông D và bà H1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng. Hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tổng diện tích đất nêu trên, có diện tích 799,6m² bà T khởi kiện ông D, bà H1, diện tích còn lại 1.024,5m² không tranh chấp, toàn bộ diện tích đất do ông T1 quản lý. Quá trình sử dụng đất từ năm 2007 đến nay, ông T1 được đo đạc bản đồ địa chính, sổ mục kê, được UBND xã B niêm yết công khai danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Vũ H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 13/9/2007 giữa ông Lê Quốc T1 với ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận cho ông Lê Quốc T1 diện tích đất 1.824,1m² theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023.

Ông Nguyễn Vũ H2 thống nhất Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023 và Chứng thư định giá số: 46/CTĐG-VATA ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH MTV Đ định giá giá trị quyền sử dụng đất là 2.574.712.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tổng tụng cho bà Nguyễn Thị H1 như: Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà H1 không có mặt tại Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 9/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T. Tuyên bố Tờ sang nhượng đất ngày 15/9/2003 giữa bà Đỗ Thị Hồng T và ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T. Buộc ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng và bồi thường cho bà T thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.287.356.000 đồng, tổng cộng là 1.312.356.000 đồng (một tỷ ba trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc T1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/9/2007 giữa ông Lê Quốc T1 và Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận cho ông Lê Quốc T1 diện tích đất 1.824,1m², diện tích đất thứ tự các điểm 8, 7, 14, 11, 10, 21, 17, 18 theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023 (kèm theo bản án).

Trường hợp diện tích đất phù hợp quy định về đất đai thì ông Lê Quốc T1 được quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn về đất đai lập thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T về việc yêu cầu ông D, bà H1 phải làm thủ tục sang tên cho bà T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Đến ngày 22/5/2024 bà Đỗ Thị Hồng T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Sửa theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hương T2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc T1.

Xem xét quyết định số tiền tạm ứng án phí của tôi 41.748.000. tòa sơ thẩm chưa quyết định.

Đến ngày 21/5/2024 Viện trưởng Viện Kiểm sát thành phố P, tỉnh Kiên Giang kháng nghị Bản án số 68/2024/DS-ST ngày 9/5/2024.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử phúc thẩm theo hướng: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, theo hướng xác định lại mức độ lỗi của bị đơn nhiều hơn và tính lại số tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng mức độ lỗi cho phù hợp; Tuyên sửa lại phần căn cứ áp dụng pháp luật, diện tích đất theo thực tế, nghĩa vụ phải chịu lãi suất chậm trả trong bản án và tính lại án phí giá ngạch

Tại phiên Tòa: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

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 chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Rút một phần kháng nghị đối với phần xác định lỗi. Giữ phần kháng nghị lãi suất, án phí.

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà T2; Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Hồng T Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyên nhượng QSD đất; buộc ông D và người liên quan giao trả diện tích đất; buộc ông D, bà H1 làm thủ tục sang tên QSD đất cho bà T; trường hợp Hợp đồng không được công nhận thì buộc ông D, bà H1 phải bồi thường theo chứng thư thẩm định giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T1 có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; công nhận diện tích đất đo thực tế 1.663,9m².

Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để giải quyết là phù hợp.

[1.2] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Hồng T kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 19/5/2003, ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T diện tích đất 800m² (chiều ngang 10m x chiều dài 80m), tại ấp X, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Đến năm 2009, bà T có nhu cầu sử dụng đất, khi bà đến đất thì phát hiện ông D đã cho người khác làm nhà trên đất, sau này tìm hiểu bà T biết được ông D đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T1. Bà T yêu cầu Tòa án công nhận việc nhận chuyển nhượng đất theo “Tờ sang nhượng đất ngày 19/5/2003” giữa bà T và ông D, bà H1. Trường hợp yêu cầu công nhận việc nhận chuyển nhượng đất không được, bà T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông D, bà H1 bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 799,6m² theo kết quả chứng thư định giá số: 46/CTĐG-VATA ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH MTV Đ là 2.574.712.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu của các bên đương sự:

[3.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị Hồng T do ông H đại diện yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; buộc ông D và người liên quan giao trả diện tích đất; buộc ông D, bà H1 làm thủ tục sang tên QSD đất cho bà T; trường hợp, Hợp đồng không được công nhận thì buộc ông D, bà H1 phải bồi thường theo chứng thư thẩm định giá.

Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng: Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng vẫn thỏa thuận giao dịch, chuyển nhượng nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm lỗi.

Tại tờ sang nhượng đất ngày 15/9/2003 ông D, bà H1 cam kết với bà T là đã nhận đủ tiền 25.000.000đ, nếu có ai tranh chấp thì ông D và bà H1 sẽ bồi thường cho bà T tại thời điểm. Tại Biên bản hòa giải ngày 10/4/2008 tại UBND xã B, Ông D, bà H1 thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất của bà T cho ông T1, ông D hứa bồi thường cho bà T phần diện tích đất khác tương ứng, nhưng ông D không

thực hiện. Trong trường hợp này Tòa sơ thẩm phải xét mức độ lỗi của ông D, bà H1 nhiều hơn bà T để buộc bồi thường giá trị chênh lệch QSD đất theo chứng thư thẩm định giá mới đảm bảo tính khách quan của vụ án; đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bà T và ông D, bà H1 lập Tờ sang nhượng đất ngày 19/5/2003 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập bị vô hiệu ngay thời điểm giao kết theo quy định tại các Điều 131, Điều 136, 139 Bộ luật dân sự 1995 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi xảy ra tranh chấp, áp dụng Điều 146 Bộ luật dân sự 1995, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và tuyên bố vô hiệu hợp đồng viết tay chuyển nhượng QSD đất với bà T, ông D, bà H1 và xử lý hậu quả hợp đồng, là có căn cứ.

Tòa sơ thẩm xác định bị đơn ông D chịu lỗi 50% là không phù hợp bởi ông D đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết bồi thường cho bà T khi hợp đồng không thực hiện được, trong vụ kiện này xác định lỗi của bị đơn là 70%, nguyên đơn 30% nên cần sửa án sơ thẩm về phần xác định mức bồi thường cho phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2007 giữa ông T1 và ông D, bà H1. Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận, bởi vì sau khi ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên, ông T1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông D, bà H1 và ông D, bà H1 đã giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 2007. Tại Văn bản số 145/CV-UBND ngày 30/11/2023 của UBND xã B xác định tổng diện tích đất 1.824,4m² chưa được cấp cho tổ chức, cá nhân nào, hiện khu đất do ông T1 quản lý và sử dụng được đo đạc bản đồ địa chính, đủ điều kiện niêm yết công khai việc công nhận việc chuyển nhượng đất theo Tờ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/9/2007 giữa ông T1 và ông D, bà H1 là phù hợp quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, công nhận cho ông T1 diện tích đất 1.663,9m² theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023. Là có căn cứ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thiếu, bỏ sót chứng cứ trong giải quyết án nên cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh bổ sung cho phù hợp như:

1. Tòa sơ thẩm buộc ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng và bồi thường cho bà T thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.287.356.000 đồng, tổng cộng là 1.312.356.000 đồng. nhưng bản án không tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án cho đương sự.

2. Tòa sơ thẩm không xử lý phần tạm ứng án phí của bà T tạm nộp khởi kiện bổ sung số tiền 41.748.000 đồng theo lai thu số: 0004308 ngày 19/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc. cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.2] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố P:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, theo hướng xác định lại mức độ lỗi của bị đơn nhiều hơn và tính lại số tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng mức độ lỗi cho phù hợp; Tuyên sửa lại phần căn cứ áp dụng pháp luật, diện tích đất theo thực tế, nghĩa vụ phải chịu lãi suất chậm trả trong bản án và tính lại án phí giá ngạch phải nộp cho đương sự.

Tại phiên tòa Viện Kiểm Sát rút phần kháng nghị đối với phần xác định lỗi, phần còn lại giữ nguyên.

Hội đồng xét xử xét thấy: kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần đối với án phí lãi suất phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận sửa án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị này.

Do vậy qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà T. Sửa bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu án phí theo quy định

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Hồng T không phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần, bà T được trả lại tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai tạm ứng số 0002500 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1, khoản 2 Điều 227;

khoản 2, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 130; Điều 131; Điều 133; 146; Điều 690; Điều 691; Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng T.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T. Tuyên bố Tờ sang nhượng đất ngày 15/9/2003 giữa bà Đỗ Thị Hồng T và ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T. Buộc ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng và bồi thường cho bà T thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.784.798.400 đồng (70% số tiền 2.574.712.000), tổng cộng là 1.809.798.400 đồng (một tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, bảy trăm chín mươi tám ngàn, bốn trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc T1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/9/2007 giữa ông Lê Quốc T1 và Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận cho ông Lê Quốc T1 diện tích đất 1.663,9m², diện tích đất thứ tự các điểm 8, 7, 14, 11, 10, 21, 17, 18 theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 136-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/8/2023 (kèm theo bản án).

Trường hợp diện tích đất phù hợp quy định về đất đai thì ông Lê Quốc T1 được quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn về đất đai lập thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hồng T về việc yêu cầu ông D, bà H1 phải làm thủ tục sang tên cho bà T.

4. Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Đỗ Thị Hồng T có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và được T3 đo địa chính thửa đất tranh chấp số tiền theo Hóa đơn số 00001193 ngày 21/9/2022 là 483.000 đồng. Do yêu cầu của bà Đỗ Thị Hồng T được chấp nhận, ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền 483.000 đồng (bốn trăm tám mươi ba ngàn đồng).

Ông Lê Quốc T1 có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và được T3 đo địa chính thửa đất tranh chấp số tiền theo Hóa đơn số 00002283 ngày 06/9/2023 là 8.984.952 đồng. Do yêu cầu của ông Lê Quốc T1 được chấp nhận, ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho ông Lê Quốc T1 số tiền 8.984.952 đồng (tám triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm năm mươi hai đồng).

[4.2] Chi phí định giá tài sản:

Bà Đỗ Thị Hồng T có đơn yêu cầu định giá và được Công ty TNHH MTV Đ định giá theo Hóa đơn bán hàng số 00000032, ngày 21/9/2023 là 14.500.000 đồng. Do yêu cầu của bà T được chấp nhận, ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Về án phí

5.1 Về án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí bồi thường thiệt hại có giá ngạch là 66.293.952 đồng (được tính như sau: 800.000.000 đồng là 36.000.000 đồng + [1.009.798.400 đồng x 3%]). Đồng thời phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng đối với các yêu cầu của ông T1 được chấp nhận. Tổng cộng Huỳnh Thanh D, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền án phí là 66.893.952 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008014 ngày 08/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T số tiền án phí đã nộp là 41.748.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004308 ngày 19/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Hoàn trả cho ông Lê Quốc T1 số tiền án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006124 ngày 12/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Hồng T, được trả lại án phí là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng số 0000332 ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

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

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- THA dân sự Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Quang Tấn

