

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 94/2021DS-PT

Ngày: 28/5/2021

V/v: Tranh chấp 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 Bá Kha

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu
Ông Võ Thanh Huyền

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 28 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1966 (Có mặt)

Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 237, tổ 04, ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Trần Thành P1, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018, có mặt).

Địa chỉ: Số 358AC1, đường số 06 Hồng Phát (nay đường Tú Xương), phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Võ Út E, sinh năm 1952 (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021, có mặt).

HKTT: 24A Ngõ Hữu Hạnh, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố. Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Ông Trương Minh M, sinh năm 1969 (Có mặt)

Bà Ong Kim H1, sinh năm 1971 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 235, tổ 04, ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư Huỳnh Tài Đức - Chi nhánh Văn phòng Luật sư Phạm Văn Cần tại Thành phố Hà Tiên, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt)

- *Người làm chứng*:

1/ Bà Trần Thị H2, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 208, tổ 12, khu phố Lò Bom, thị trấn Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang

2/ Ông Phạm Văn Đồng, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, ấp Bình Đông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn P và bà Huỳnh Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H, ông Trần Văn P và người đại diện hợp pháp của ông P là ông Trần Thành P1 trình bày: Năm 1998 vợ chồng ông Trương Minh M và bà Ong Kim H1 lập gia đình và có con sống chung với gia đình bên vợ, gặp khó khăn về mặt sinh hoạt gia đình hằng ngày, ông M có đến than phiền với ông P và xin mượn đất để cất nhà riêng ở, ông P có cho mượn phần đất chiều ngang 5m chiều dài 12m. Chính ông P là người giúp viết đơn xin phép cất nhà tạm bằng cây lá để ổn định cuộc sống cho vợ chồng ông M, bà H1 từ ngày 20/3/1998.

Đến tháng 6/2011 vợ chồng ông M, bà H1 đến gia đình ông P để năn nỉ xin được nhượng phần đất này để được ở gần, ông bà đồng ý chuyển nhượng với giá 85.000.000đ/m (1mét ngang) x 6m = 510.000.000 đồng (diện tích 6m x 25m = 150m²) nhưng ông P chỉ tính số chẵn là 500.000.000 đồng. Cho thanh toán làm 2 đợt: Đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2 sau khi trích đo tách thửa, có bản vẽ sơ đồ đất, thực hiện công chứng theo quy định pháp luật thì thanh toán tiếp số tiền còn lại 300.000.000 đồng, nội dung trên chỉ hai bên trao đổi bằng lời nói. Không có văn bản gì và chỉ có bà Trần Thị H2 là em ruột của ông P biết sự việc mua bán đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất lập giữa ông P và bà Ong Kim H1 được chính quyền địa phương ấp Hòn Chông và Ủy ban nhân dân xã Bình An xác nhận vào ngày 29/6/2011.

Vợ chồng ông M bà H1 đã chuyển trả tiền đất vào tài khoản cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, sau đó ông M kêu cán bộ địa chính xã xuống đo vẽ, tiếp tục xin ông P thêm bề ngang 0,5m ông P cũng thống nhất cho ông M, bà H1 thêm phần đất này. Như vậy, tổng diện tích là 162,5m² giáp tỉnh lộ 11 (ngang 6,5m x dài 25m). Sau khi đo vẽ xong không thực hiện công chứng theo quy định pháp luật, lý

do là để vợ chồng ông M, bà H1 thanh toán hết số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Đến nay đã 07 năm ông P, bà H không thống nhất giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông M, bà H1 tách thửa vì ông M, bà H1 không thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận bằng miệng và ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P với bà Ong Kim H1 lập ngày 29/6/2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn P là ông Trần Thành P1 và bà H đều yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P với bà Ong Kim H1 lập ngày 29/6/2011, được chính quyền địa phương ấp Hòn Chông và Ủy ban nhân dân xã Bình An ký xác nhận. Ông P, bà H đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông M, bà H1 và yêu cầu bên bị đơn trả lại phần đất trên.

Bị đơn ông Trương Minh M và bà Ong Kim H1 trình bày: Vợ chồng ông bà thừa nhận ngày 29/6/2011 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ong Kim H1 với ông Trần Văn P, có chính quyền địa phương ấp Hòn Chông và Ủy ban nhân dân xã Bình An ký xác nhận. Khi chuyển nhượng đất có lập hợp đồng hai bên ký kết với diện tích đất chiều ngang 6,5m chiều dài 25m, diện tích đất là 162,5m² thuộc bản đồ số 12, thửa số 596, do ông Trần Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, với giá trị sang nhượng là 200.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 200.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã trả tiền đủ. Sau khi chuyển nhượng đất xong vợ chồng ông M, bà H1 có cất nhà và ở trên đất từ đó đến nay. Hiện nay vợ chồng đang sửa chữa nhà ở kiên cố hơn.

Còn việc ông P, bà H trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận bằng miệng giá đất 500.000.000đ là không đúng sự thật.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà H là hợp pháp nên không đồng ý về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông bà yêu cầu ông P, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M, bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P với bà Ong Kim H1 được lập ngày 29/6/2011 là có hiệu lực pháp luật và buộc ông Trần Văn P bà Huỳnh Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 123/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần văn P và bà Huỳnh Thị Thu H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P với bà Ong Kim H1 lập ngày 29/06/2011.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần

Văn P và bà Ong Kim H1 lập ngày 29/06/2011 có hiệu lực pháp luật với diện tích đất thực tế là 163,3m², đất thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 039765 do ông Trần Văn P đứng tên (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 24/10/2018 và Công văn số: 464/ UBND-TNMT ngày 20/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương) cho ông M bà H1.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật bà Ong Kim H1 ông Trương Minh M liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 07/01/2021 ông P có và bà H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Ông P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận phần đất trên là của ông M, bà H1 là không đúng pháp luật, làm thiệt thòi quyền lợi hợp pháp của ông. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H cho rằng diện đất đang tranh chấp là đồng sở hữu của vợ chồng, việc ông P tự chuyển nhượng không có ý kiến của bà là trái quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng lập ngày 29/6/2011 giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1 không có sự đồng ý của bà là trái quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông P và đại diện hợp pháp là ông P1 giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Út E là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H giữ nguyên nội dung khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo của bà H và tranh luận cho rằng ý chí của bà H có đồng ý để cho chồng mình quyết định, do bà H không muốn mất tình cảm gia đình, phía bị đơn đã giao tiền 200.000.000 đồng cho ông P, bà H không biết, nhưng ông P chưa có đưa giấy cho bị đơn sang tên, nhưng bị đơn cũng không có thể hiện gì về việc tại sao ông P không đưa giấy cho bị đơn tách thửa, sang tên. Có việc thỏa thuận chuyển nhượng 500.000.000 đồng, có bà H2 biết. Hợp đồng chuyển nhượng thời điểm đó chỉ ghi nhận ý kiến các bên chuyển nhượng chứ chưa đúng hình thức chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng có cơ sở, do ông P ký thay cho bà H, bà H không ký trong hợp đồng sang nhượng. Khi xử lý tài sản trên đất là nhà, có nội dung đề nghị ngưng làm nhà nhưng bị đơn vẫn cố tình làm nhà. Nếu hủy hợp đồng trả lại đất cho nguyên đơn, thì căn nhà bị đơn không đưa đi được thì nguyên đơn đồng ý nhận nhà và hoàn trả lại số tiền theo chứng thư định giá. Còn về đất thì bị đơn trả đất, nguyên đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn. Việc hai bên có thỏa thuận với nhau bằng miệng cũng có giá trị nên thực tế giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng là có thật, chứ không phải 200.000.000 đồng. Hợp đồng sang nhượng xác lập ở Ủy ban nhân dân xã Bình An, vi phạm luật

đất đai 2004, tất cả hợp đồng làm theo mẫu, nên hình thức sai mà sơ thẩm chấp nhận là sai. Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng sang nhượng này thì bị đơn được công nhận là không đúng quy định của pháp luật, bị đơn không có phản tố, không có ý kiến công nhận nên sơ thẩm công nhận là không hợp lý. Phía Luật sư cho rằng căn cứ Án lệ 04 để công nhận do vi phạm về hình thức là không đúng vì Án lệ hơi giống nên không áp dụng được trong vụ kiện này. Đề nghị Hội đồng xét xử tạo điều kiện cho nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn ông M, bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Luật sư Huỳnh Tài Đức tranh luận cho rằng phía nguyên đơn cho rằng vi phạm hình thức nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Diện tích đất đã thể hiện trong hợp đồng, các bên không tranh chấp diện tích đất, sau khi chuyển nhượng phía bên nguyên đơn đã giao đất, bị đơn đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn, hình thức mặc dù không đúng nhưng nội dung thể hiện ý chí của các bên, các bên cũng đã thực hiện đầy đủ đúng theo hợp đồng chuyển nhượng, bà H cũng biết việc chuyển nhượng nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng là đúng. Nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng giá 500.000.000 đồng vào năm 2011 là không phù hợp với giá thực tế, vì theo chứng thư định ngày 19/10/2020, diện tích đất đang tranh chấp chỉ có giá 277.610.000 đồng, các đương sự đều thống nhất chứng thư định giá này. Nguyên đơn đưa ra lý do bị đơn chưa trả số tiền còn lại 300.000.000 đồng là không có căn cứ, không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, thể hiện trong trong hợp ghi giá 200.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm đối với Tòa sơ thẩm về vi phạm mà nguyên đơn nêu ra, không nên hủy án, hợp đồng vi phạm về hình thức nên áp dụng án lệ 04 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng, bác nội dung kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

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 chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trần Văn P, chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật.

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 người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Phía nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt và ông Võ Út E là người đại diện theo ủy quyền của bà H có mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông P và quan điểm tranh luận của người đại diện hợp pháp là ông P1, yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng lập ngày 29/6/2011 giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1. Hội đồng xét xử xét thấy lý do ông P cho rằng ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1 diện tích đất 162,5m², với giá 500.000.000 đồng, vợ chồng bà H1 đã chuyển vào tài khoản cho ông nhận số tiền 200.000.000 đồng, vợ chồng bà H1 còn nợ ông số tiền 300.000.000 đồng đến nay vợ chồng bà H1 chưa trả cho ông số tiền còn lại Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông P xác nhận giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng là do các bên thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, chỉ có bà H2 là E ruột của ông P, dì ruột của bà H1 biết và ông P cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của ông là đúng sự thật, ngoài lời trình bày của bà H2. Phía vợ chồng bà H1 không thừa nhận giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, mà cho rằng giá chuyển nhượng chỉ 200.000.000 đồng vì căn cứ hợp đồng sang nhượng đất ngày 29/6/2011 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình An (Bl 120) thể hiện diện tích 162,5m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 12, tách từ thửa 596, giá chuyển nhượng 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P.

[3] Đối với nội dung kháng cáo bà H và ông Út E người đại diện theo hợp pháp cho rằng diện đất đang tranh chấp là đồng sở hữu của vợ chồng, việc ông P tự chuyển nhượng không có ý kiến của bà là trái quy định của pháp luật nên yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng lập ngày 29/6/2011 giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1 không có sự đồng ý của bà là trái quy định của pháp luật là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, tại bản tường trình của bà H (Bl 170) với nội dung “Đến tháng 6/2011 chồng tôi có nói hai vợ chồng anh M, chị H1 xin được mua nền nhà đang ở. Tôi không đồng ý vì tính tình trong sinh hoạt vừa qua của anh M, chị H1 còn nhiều nhỏ nhặt tôi không đồng ý. Nhưng vì tài sản gốc của cha, mẹ chồng để lại, phần không để mất hạnh phúc gia đình tôi để chồng tôi tự giải quyết. Tôi khẳng định với chồng tôi là không tham gia trong việc gì cả mua bán này”. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Út E là người đại diện hợp pháp của bà H thừa nhận bà có biết việc chồng mình là ông P chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H1, nhưng việc làm hợp đồng sang nhượng đất giữa bà H1 với ông P thì bà không biết, bà không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, việc bà H1 trả 200.000.000 đồng cho ông P, bà không biết, còn ông P thừa nhận có nhận số tiền này do bà H1 chuyển vào tài khoản của ông và ông đầu tư vào đất đai của gia đình.

[4] Hợp đồng sang nhượng đất ngày 29/6/2011 giữa ông P với bà H1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình An là chưa đúng về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho nguyên đơn và bị đơn về việc ấn định thời hạn để các bên thực hiện quy định về hình thức là vi phạm Điều 134 Bộ luật dân sự 2005.

Mặt khác, diện tích đất đang tranh chấp 162,5m², theo đo đạc thực tế là 163,3m², thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 039765 do hộ ông Trần Văn P đứng tên (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 24/10/2018 và Công văn số: 464/ UBND-TNMT ngày 20/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương) là đất lúa, chưa chuyển mục đích sử dụng là đất thổ cư mà Tòa án cấp sơ thẩm không có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang về việc nêu trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1 lập ngày 29/06/2011 có hiệu lực pháp luật thì diện tích đất thực tế là 163,3m² đất lúa này có được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà H1 không? Và có thể chuyển mục đích sử dụng lên thành đất thổ cư theo quy hoạch chi tiết không?

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bị đơn thực hiện quyền phản tố trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1 lập ngày 29/06/2011 có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất thực tế là 163,3m² cho ông M, bà H1. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không?, để giải quyết toàn diện vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm không giải thích thực hiện quyền phản tố nên bị đơn không có làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa sơ thẩm giải thích thì ông bà sẽ làm đơn yêu cầu phản tố và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và bà Ong Kim H1 lập ngày 29/06/2011 có hiệu lực pháp luật với diện tích đất thực tế là 163,3m², đất thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Hòn Chông, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 039765 do ông Trần Văn P đứng tên (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 24/10/2018 và Công văn số: 464/ UBND-TNMT ngày 20/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương) cho ông M, bà H1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 039765 do hộ ông Trần Văn P đứng tên, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ đất đang tranh chấp là có phải là của hộ gia đình ông P không? Để tránh trường hợp thiếu người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, mà tại giai đoạn phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Văn P và quan điểm tranh luận của người đại diện hợp pháp là ông P1, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H và chấp nhận một phần quan điểm tranh

luận của ông Võ Út E là người đại diện theo ủy quyền của bà H, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn P và bà Huỳnh Thị Thu H không phải chịu do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 147, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Văn P.
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H.
- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

- Về án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định giá và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại khi xét xử sơ thẩm lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn P 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông P nộp theo biên lai thu số 0000301, ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Trần Văn P nộp thay theo biên lai thu số 0000302, ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Lương;

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

- THA dân sự huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Trần Bá Kha