

Bản án số: 17/2021/DS-PT

Ngày: 02-02-2021

Về việc tranh chấp HĐCN

QSD đất, đòi QSD đất, hủy

GCN QSD đất và đòi 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Võ Văn Linh

2- Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Trong các ngày 27 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963; địa chỉ: đường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Đặng Nhật T, sinh năm 1960; địa chỉ: đường D, phường D1, quận C, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Triệu Quốc T, sinh năm 1972; địa chỉ: đường H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Vũ Thành Tr, sinh năm 1977; địa chỉ: Tòa nhà I – đường N, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Lê Hồng Q thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt)

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

1. NLQ1, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

2. NLQ2 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ2: Ông Đặng Nhật T, sinh năm 1960; địa chỉ: đường D, phường D1, quận C, Thành phố Hà Nội (có mặt). Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

3. NLQ3.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L – chức vụ: Giám đốc (xin vắng mặt).

4. NLQ4 (xin vắng mặt).

5. NLQ5.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn S – Chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố P (xin vắng mặt).

6. NLQ6 (xin vắng mặt).

7. NLQ7 (xin vắng mặt).

8. NLQ8.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T – Chức vụ: Chủ tịch NLQ8 (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Triệu Quốc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh H trình bày:**

Năm 2006 ông Trần Thanh H biết được có người bán phần đất bờ sông nơi ông H đã mua của bác sĩ D. Ông H quyết định mua thêm vì có nhu cầu mở nhà hàng, ông H nhờ anh trai là NLQ2 thay mặt giao dịch và ký hợp đồng mua bán với chủ đất là ông Nguyễn Xuân P. Lần thứ nhất ngày 06/01/2006, bên gia đình ông P bán diện tích đất 625m² với giá 900.000 đồng/m² có ký hợp đồng viết tay. Ngày 13/03/2006 gia đình ông P bán thêm diện tích đất 280m² cũng với giá như trên, có ký hợp đồng viết tay. Tổng cộng hai hợp đồng mua bán giữa ông H với ông P, bà Tuệ có diện tích 905m². Khi đo đạc thực tế lô đất có diện tích 863m², NLQ2 đã thay mặt ông H trả đủ số tiền 776.700.000đồng. Khi ông H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330507 ngày 22/05/2006, diện tích 863m², NLQ2 thay mặt ông H đã làm giấy thanh lý hợp đồng với gia đình ông P ngày 13/6/2006. Giữa hai bên đã hoàn tất hợp đồng mua bán. Vào thời gian này NLQ2 sống chung với bạn gái tên NLQ1. Theo NLQ2 giải thích thì mọi giấy tờ mua bán, sổ sách liên quan đến đất đai của NLQ2 tại Việt Nam đều do NLQ1 lưu giữ, do NLQ2 hay đi nước ngoài (trước đây NLQ2 là Việt kiều sinh sống tại Liên Xô cũ). NLQ1 đã làm thủ tục sang nhượng một phần lô đất do ông H đứng tên cho em trai là ông Triệu Quốc T mà không có ý kiến của ông H, việc làm này của NLQ1 và ông T là không hợp pháp. Khi ông H phát hiện đã bị mất một phần đất và báo cho NLQ2. NLQ2 có nói với NLQ1 và NLQ1 có hứa sẽ trả lại diện tích đất cho ông H. Sau nhiều lần hứa nhưng NLQ1 và ông T không thực hiện.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T lập ngày 09/11/2006 thì người đại diện bên chuyển nhượng không phải là ông H ký. Ông H và ông T từ trước đến nay không có giao dịch nào liên quan đến diện tích đất 533m² và ông H cũng không nhận tiền từ ông T.

Phần đất trên, ngày 12/6/2012 NLQ5 đã thu hồi của ông H hết 248.5m², theo Quyết định số: 2501/QĐ-UBND, thu hồi diện tích 152,5m² và Quyết định số 2502/QĐ-UBND thu hồi diện tích 965m² để thực hiện dự án đường đầu nối trục Nam - Bắc ra biển khu phố 1, thị trấn Dương Đông, P, số tiền bồi thường hỗ trợ thu hồi đất ông H đã nhận. Hiện nay số đất ông H sử dụng còn lại là 81.5m².

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2006 với ông Triệu Quốc T và yêu cầu ông T trả lại cho

ông H phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông T diện tích 863m² tọa lạc tại khu phố M, thị trấn D, huyện P.

Đến ngày 30/11/2016 và ngày 05/12/2017 ông H có yêu cầu bổ sung: Yêu cầu ông T trả lại diện tích đất bao gồm cả phần đất trong giấy chứng nhận giáp đường quốc lộ và phần đất ngoài giấy chứng nhận giáp sông Dương Đông mà ông H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P. Yêu cầu ông T trả lại ông H số tiền 390.000.000 đồng Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất làm đường mà ông T đã nhận. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông T.

Ngày 02/01/2020 ông Trần Thanh H có đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên rút lại yêu cầu đòi số tiền 390.000.000 đồng đối với ông T.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Triệu Quốc T trình bày:**

Khoảng năm 2004-2005 ông T có nhờ ông Vũ S mua giúp phần đất mặt tiền đường 30/4, thị trấn D, diện tích khoảng 01 công giá hơn 400.000.000 đồng, vì chủ đất bán nguyên thửa có diện tích khoảng 02 công nên ông T và NLQ2 thống nhất mua chung. Ông T đã chuyển tiền nhiều lần chuyển tiền cho ông S giúp thanh toán đầy đủ tiền cho chủ đất, ông S chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên từ bên bán sang cho ông T và NLQ2. Ông T được NLQ5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và đã đóng thuế đầy đủ. Ông T sử dụng phần đất mua từ năm 2005 đến nay không có tranh chấp. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:** Năm 2006 ông biết ông Nguyễn Xuân P chào bán phần đất bờ sông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này em trai là Trần Thanh H có nhu cầu mua để mở quán ăn. Do em trai yêu cầu nên ông thay mặt em trai giao dịch mua lô đất này hai lần với gia đình ông P. Lần thứ nhất ngày 06/01/2006, diện tích 625m²; lần thứ hai ngày 13/3/2006, diện tích 280m²; tổng diện tích 905m². Khi đo đạc thực tế có diện tích 863m², ông thay mặt em trai trả đủ 776.700.000 đồng. Khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông P với ông làm giấy thanh lý hợp đồng ngày 13/6/2006. Vào thời gian này ông có chung sống với NLQ1 là chị

gái của ông Triệu Quốc T. Mọi giấy tờ, sổ sách liên quan đến đất đai của ông tại Việt Nam đều do NLQ1 lưu giữ, do ông hay đi nước ngoài. NLQ1 đã làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất do ông H đứng tên cho ông T mà không có ý kiến của ông và ông H. Khi ông phát hiện sự việc mất đất, có yêu cầu NLQ1 trả lại và NLQ1 có hứa nhưng thực chất chỉ là lừa dối.

Ông yêu cầu ông Triệu Quốc T phải trả lại phần đất trên cho em trai ông là ông Trần Thanh H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2018 NLQ4 trình bày:** Ông thuê đất của ông T từ năm 2014, có làm hợp đồng, thời hạn 05 năm. Thuê đất để mở quán cà phê, lúc thuê thì đất hoang sơ, ông là người đầu tư cải tạo đất và xây dựng toàn bộ công trình trên đất như hiện nay. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu Tòa án xử cho ông T thắng kiện thì thôi, còn xử cho ông H thắng kiện thì ông và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau, nếu cần thì sẽ khởi kiện ông T bằng một vụ án khác, còn ông H ông không biết nên không yêu cầu gì đối với ông H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2018 đại diện theo pháp luật của NLQ3 bà Nguyễn Thị L trình bày:** Bà không có làm hợp đồng thuê đất của ông T. Khi Nhà nước làm Trạm phát sóng trên đất của ông T nên bà có hỏi ông T mượn để treo tấm biển tên Công ty để tiện cho việc liên lạc, chứ không có đặt trụ sở hay xây dựng gì trên đất. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này; nếu Tòa án xử cho ông T thắng kiện thì thôi, còn xử cho ông H thắng kiện thì bà sẽ dời tấm biển tên Công ty TNHH N đi chỗ khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại bản trình bày ý kiến ngày 10/7/2018 của NLQ6 trình bày:** Phần đất đang tranh chấp trong vụ kiện là tài sản riêng của chồng bà Trần Thanh H, bà đồng ý với mọi quyết định liên quan đến vụ kiện trên của ông H.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ7 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không tiến hành lấy lời khai của các đương sự được.**

*** Tại bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P) đã quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Thanh H đối với ông Triệu Quốc T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 200/CN ngày 09/11/2006, diện tích 533m^2 , thửa 105-A, tờ bản đồ số 4 giữa bên chuyển nhượng ông bà Trần Thanh H với bên nhận chuyển nhượng ông bà Triệu Quốc T là vô hiệu.

Công nhận diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392497 ngày 28/02/2007 đo đạc thực tế còn lại diện tích $259,9\text{m}^2$, tọa lạc tại Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Trần Thanh H. Và tạm giao diện tích đất $759,3\text{m}^2$ ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp sông Dương Đông liền kề diện tích đất trên cho ông Trần Thanh H sử dụng.

Buộc ông Triệu Quốc T và NLQ4 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Trần Thanh H sử dụng.

Diện tích đất được thể hiện tại Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 135, ngày 27/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, có vị trí cụ thể như sau:

- Diện tích đất $259,9\text{m}^2$, có các cạnh $AB = 8,48\text{m}$; cạnh $BE = 38,59\text{m}$; $EF = 5,23\text{m}$; cạnh $FG = 5,57\text{m}$; cạnh $GA = 33,40\text{m}$.

- Diện tích đất $759,3\text{m}^2$ có các cạnh $BC = 18,80\text{m}$; cạnh $CD = 37,47\text{m}$; cạnh $DE = 21,16\text{m}$; cạnh $EB = 38,59\text{m}$.

Ông Trần Thanh H được quyền yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp số 11/2016/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2016 của TAND huyện P, cấm ông Triệu Quốc T chuyển dịch, thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Buộc ông Triệu Quốc T phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà làm trạm mobifone diện tích $(3,10\text{m} \times 4\text{m}) \times 2 \text{ tầng} = 24,8\text{m}^2$.

Buộc NLQ3 do bà Nguyễn Thị L, chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật pH có trách nhiệm tháo dỡ tấm biển tên Công ty TNHH N để trả lại diện tích đất cho ông Trần Thanh H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh H trả lại giá trị tài sản trên đất là 331.309.900 đồng (Ba trăm ba mươi một triệu ba trăm linh chín nghìn chín trăm đồng) cho NLQ4.

Công nhận các tài sản trên đất gồm: Tum (bán cà phê), quầy bán cà phê, nhà vệ sinh, nền xi măng, bờ kè sông, đường đi xây móng đồ bê tông, bồn nuôi cá thuộc quyền sở hữu của ông Trần Thanh H.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Thanh H đòi số tiền bồi thường 390.000.000 đồng đối với ông Triệu Quốc T.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, giám định và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 21/02/2020 bị đơn ông Triệu Quốc T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T cho rằng: Lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H là không có cơ sở vì ông H không trực tiếp giao dịch; ông Tùng cũng khai các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, sang tên của ông H do ông Sơn làm; còn ông T mua bán với chủ đất nhưng do sơ suất, tin tưởng nên mới chuyển tiền cho ông Vũ Sơn thông qua tài khoản của vợ là Trần Thị C, người chuyển tiền hộ cho ông T là bà Vũ Bích H. Thực tế ông T mua đất, sử dụng, cho thuê, nhận tiền bồi thường từ năm 2006 đến nay hơn 15 năm mà không ai có ý kiến gì; ông Sơn bị tố cáo chiếm đoạt tiền nên có nhiều lời khai mâu thuẫn, bất lợi cho ông T, làm thay đổi bản chất của sự việc; cơ quan hành chính huyện P có một loạt sai phạm về thủ tục hành chính vì ông H không mua đất, không ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại có thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm cũng có nhiều sai sót khi không làm rõ nguồn gốc đất mua bán, có lấy lời khai của vợ chồng ông Phụng, bà Tuệ nhưng không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án, và nếu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vụ án phải thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh; vụ án có dấu

hiệu tội phạm nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khách quan, toàn diện, đúng bản chất của vụ án. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận giao dịch mua tài sản thực tế của ông T với vợ chồng ông P, bà T.

Còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 cho rằng không có bất kỳ giao dịch nào giữa ông H và ông T nhưng ông T lại lấy đất của ông H là không đúng. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm NLQ1, NLQ4, NLQ6, NLQ7, người đại diện hợp pháp của NLQ3, NLQ5, NLQ8 không có kháng cáo và có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Phần đất các bên đương sự đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế gồm phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 259,9m² và phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 759,3m² tọa lạc tại khu phố M, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn ông Trần Thanh H khởi kiện cho rằng năm 2006 ông nhờ anh trai là NLQ2 đứng ra giao dịch mua phần đất này của vợ chồng ông Nguyễn Xuân P, bà Nguyễn Thị T; còn bị đơn ông Triệu Quốc T và người đại diện theo ủy quyền cho rằng ông T mua của vợ chồng ông Phụng, bà Tuệ thông qua người môi giới là ông Vũ Quang T (Vũ S). Hai bên đương sự thừa nhận đất có nguồn gốc của vợ chồng ông P, bà T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và lời khai của ông Trần Thanh H cho rằng mua phần đất này của vợ chồng ông P, bà T từ năm 2006; lời khai của ông Triệu Quốc T và người đại diện theo ủy quyền cho rằng ông T mua của vợ chồng ông P, bà T. Hội đồng xét xử xét thấy, hồ sơ thể hiện hợp đồng ngày 16/01/2006 ông Nguyễn Xuân P, Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh H, diện tích 625m², giá 562.500.000 đồng và hợp đồng ngày 13/3/2006 ông Nguyễn Xuân P, Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh H, diện tích 280m², giá 252.000.000 đồng (bút lục 12, 13). Đến ngày 22/5/2006 ông Trần Thanh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 330507, diện tích 863m², thửa số 105-A, tờ bản đồ số 04, sau đó thực hiện tách thửa và năm 2012 thực hiện các quyết định của NLQ5 thu hồi diện tích đất để thực hiện dự án đường đầu nối trục Nam - Bắc ra biển tại Dương Đông (bút lục 10,17,20,30).

Qua lấy lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Xuân P, bà Nguyễn Thị T khai rằng năm 2006 do có ý định bán phần đất nên nhờ em ruột là Nguyễn Văn H tìm người bán thì ông Vũ Sơn giới thiệu NLQ2 mua miếng đất giùm cho ông Trần Thanh H. Ông bà làm hợp đồng với ông H do ông Tùng đại diện giao dịch. Ông H thanh toán tiền đầy đủ và ông bà đã giao đất cho ông H sử dụng, ông bà không biết ông T là ai và cũng không có giao dịch mua bán gì với ông T, ông bà chỉ bán đất này cho ông H, chỉ biết ông H mua một mình mà người đứng ra giao dịch là NLQ2 anh ông H. Lời khai này cũng phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn H là em ruột của ông P cho rằng ông S chỉ là người môi giới dẫn NLQ2 đến nhận chuyển nhượng đất. Ông không biết ông T là ai, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất giùm anh chị với NLQ2 và ông S và anh chị trực tiếp nhận tiền từ NLQ2 (bút lục 169, 173). Như vậy có đủ cơ sở để xác định ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P, bà T thông qua anh trai là NLQ2. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để xem xét lời trình bày của ông T cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng ông T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P.

[4] Còn người môi giới đất là ông Vũ Quang T (Vũ S) có nhiều lời khai và mâu thuẫn với nhau. Có lúc khai khoảng năm 2006 ông là người giới thiệu NLQ2 thực hiện chuyển nhượng đất của ông P, bà Tuệ nhưng thông qua ông Nguyễn Văn H. Ông P, bà T trực tiếp ký hợp đồng với ông Trần Thanh H, còn người

thanh toán tiền cho ông P, bà T là NLQ2. Riêng ông chỉ là người giới thiệu, để nhận tiền môi giới. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng do ai thực hiện không nhớ, nhưng ông không phải là người thực hiện công việc này. Ông không có thỏa thuận gì với ông T. Có khi khai giấy xác nhận ngày 23/3/2015 là của ông, nhưng thực chất nội dung xác nhận là không chính xác. Có một lần NLQ1 là chị ruột của ông T tìm ông, trong lúc có uống rượu nên không tỉnh táo lắm nên mới ký tên xác nhận và nghĩ NLQ1 cũng là bạn gái của NLQ2, xác nhận như vậy cũng không ảnh hưởng gì. Tại bản tường trình ngày 05/11/2020 lại khai hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2006 do ông ký thay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (bút lục 170, 171).

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 đứng tên Trần Thanh H chuyển nhượng Triệu Quốc T, diện tích đất 533m² (bút lục 05). Tại Kết luận giám định số: 3479/C54B ngày 26/10/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký dạng chữ viết “H”, chữ viết họ tên “Trần Thanh H” dưới mục “ĐD bên chuyển nhượng QSDĐ” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số: 200/CN, đề ngày 09/11/2006 so với chữ viết và chữ ký dạng chữ viết đứng tên Trần Thanh H là không pH do cùng một người viết, ký ra (bút lục 189). Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 này ông H không có ký tên, không có giao dịch với ông T nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127, 129 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Đối với diện tích đất 759,3m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp sông Dương Đông. Căn cứ vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2006 và ngày 13/3/2006 thể hiện ông P, bà T đã chuyển nhượng đất cho ông H vị trí đất từ mặt tiền đường và bờ sông (bút lục 12, 13) và ông H đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông P, bà T. Theo tập quán tại địa phương khi người nào có quyền sử dụng đất phía trên thì được quyền sử dụng cả diện tích đất tiếp giáp với sông để thuận tiện trong làm ăn, sinh hoạt của đời sống hàng ngày. Việc ông H yêu cầu được sử dụng diện tích đất 759,3m² là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất nên ông H chỉ sử dụng tạm thời. Ông H được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Đối với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng cơ quan hành chính huyện P có một loạt sai phạm về thủ tục hành chính vì ông H không mua đất, không ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại có thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nếu có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vụ án phải thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Hội đồng xét xử xét thấy, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở có chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông P, bà T, được các bên liên quan thừa nhận; còn việc ông T được cấp giấy trên cơ sở giao dịch vô hiệu như nhận định nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong giao dịch dân sự, chứ không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch của hợp đồng. Do đó không cần thiết phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Khi Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận ý kiến tranh luận này của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T.

[8] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T, cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ 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.

Xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Triệu Quốc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Thanh H đối với ông Triệu Quốc T.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 200/CN ngày 09/11/2006, diện tích 533m², thửa 105-A, tờ bản đồ số 4 giữa bên chuyển nhượng ông bà Trần Thanh H với bên nhận chuyển nhượng ông bà Triệu Quốc T là vô hiệu.

3. Công nhận diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392497 ngày 28/02/2007 đo đạc thực tế còn lại diện tích 259,9m², tọa lạc tại Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Trần Thanh H. Và tạm giao diện tích đất 759,3m² ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp sông Dương Đông liền kề diện tích đất trên cho ông Trần Thanh H sử dụng.

4. Buộc ông Triệu Quốc T và NLQ4 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Trần Thanh H sử dụng.

Diện tích đất được thể hiện tại Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 135, ngày 27/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, có vị trí cụ thể như sau:

- Diện tích đất 259,9m², có các cạnh AB = 8,48m; cạnh BE = 38,59m; EF = 5,23m; cạnh FG = 5,57m; cạnh GA = 33,40 m.

- Diện tích đất 759,3m² có các cạnh BC = 18,80m; cạnh CD = 37,47m; cạnh DE = 21,16m; cạnh EB = 38,59m.

Ông Trần Thanh H được quyền yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền điều chỉnh biên động hoặc cấp lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

5. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp số 11/2016/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2016 của TAND huyện P, cấm ông Triệu Quốc T chuyển dịch, thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

6. Buộc ông Triệu Quốc T phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà làm trạm mobifone diện tích (3,10m x 4m) x 2 tầng = 24,8m².

7. Buộc NLQ3 do bà Nguyễn Thị L, chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật phải có trách nhiệm tháo dỡ tấm biển tên Công ty TNHH N để trả lại diện tích đất cho ông Trần Thanh H.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh H trả lại giá trị tài sản trên đất là 331.309.900 đồng (Ba trăm ba mươi một triệu ba trăm linh chín nghìn chín trăm đồng) cho NLQ4.

9. Công nhận các tài sản trên đất gồm: Tum (bán cà phê), quây bán cà phê, nhà vệ sinh, nền xi măng, bờ kè sông, đường đi xây móng đổ bê tông, bồn nuôi cá thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Thanh H.

10. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Thanh H đòi số tiền bồi thường 390.000.000 đồng đối với ông Triệu Quốc T.

11. Về án phí:

Buộc ông Triệu Quốc T phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Ông Trần Thanh H không phải chịu án phí; được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 16.250.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 05911 ngày 30/12/2014 số tiền 6.000.000 đồng; biên lai thu số: 0003582 ngày 06/12/2016 số tiền 9.950.000 đồng; biên lai thu số: 0006445 ngày 18/12/2017 số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo lai thu số 0002605 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

12. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định:

Ông Triệu Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí bảng vẽ theo phiếu thu số 0007569 ngày 03/8/2016 là 1.027.000 đồng; chi phí định giá theo phiếu thu ngày 01/12/2016 là 15.334.000 đồng; phiếu thu số 0001058 ngày 21/10/2019 là 19.586.000 đồng và chi phí giám định là 11.200.000 đồng; tổng số tiền là 47.147.000 đồng. Do ông Trần Thanh H đã thanh toán trước nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 47.147.000 đồng cho ông H.

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 PH thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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;
- TAND thành phố P;
- THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên