

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 87/2020/DS-PT

Ngày: 02/7/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp 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 Ph thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha;

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hương;
Bà Đặng Thị Bích Vân.

- 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:
Ông Cao Phương B - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử
Ph thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân
huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5
năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 và Thông
báo về việc mở lại phiên tòa số 126/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Chí Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: phường V, Tp R, Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Kim D, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp B, xã D, huyện P, Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua:

1. NLQ1, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp B, xã D, huyện P, Kiên Giang.

2. NLQ2, sinh năm 1958

Địa chỉ: khu phố A, phường C, thành phố M, Tiền Giang.

3. NLQ3, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện V, Đồng Tháp.

4. NLQ4, sinh năm 1971 và vợ NLQ4.1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện P, Kiên Giang.

5. NLQ5, sinh năm 1960

6. NLQ6, sinh năm 1967

7. NLQ7, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã D, huyện P, Kiên Giang.

8. NLQ8, sinh năm 1985 và cháu NLQ8.1, sinh năm 2003 (Do bà Ng đại diện)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện P, Kiên Giang.

9. NLQ9, sinh năm 1967

10. NLQ10, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp C, xã D, huyện P, Kiên Giang.

11. NLQ11, sinh năm 1968.

Địa chỉ: phường V, Tp R, Kiên Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Kim D.

(Ông Lưu Chí Đ, bà Lê Kim D có mặt tại phiên tòa; NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, bà NLQ4.1, ông NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ8.1, NLQ9, NLQ10 NLQ11 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Lưu Chí Đ trình bày: Ngày 30/6/2007 ông và cụ Lê Thị H (tên thường gọi H S) lập hợp đồng chuyển nhượng 23.462m² đất vườn với giá 446.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cụ H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có sơ đồ thửa đất nên hợp đồng không có công chứng nhưng có sự chứng kiến của các con của cụ H. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã giao đủ tiền cho cụ H và cụ H đã giao đất cho ông, ông đã cắm trụ xi măng, rào kẽm gai toàn bộ diện tích đất, trồng cây Xà cừ, Tràm bông vàng, Đào. Khi ký hợp đồng chỉ có tôi và cụ H giao dịch với nhau, cụ H cho rằng đây là đất của cụ. Đến năm 2008 cụ H chết; năm 2011, con ruột của cụ H là bà Lê Kim D vào cắt kẽm gai trẢnh chấp diện tích đất 12.301,1m² nằm trong tổng diện tích 23.462m² nói trên.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D di dời căn nhà, khôi phục lại hiện trạng đất và trả cho ông diện tích đất theo đo đạc thực tế là 12.301,1m², tại ấp B, xã D, huyện P cho ông sử dụng. Ngày 08/3/2019 ông có yêu cầu bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được ký kết giữa ông với cụ H, diện tích 23.462m², đo đạc thực tế

21.346,4m², trong đó phần bà D tranh chấp là 12.301,1m². Yêu cầu bà D trả lại cho ông diện tích 12.301,1m².

Bị đơn bà Lê Kim D trình bày: Diện tích đất 12.301,1m² đang tranh chấp do cha mẹ bà là cụ Lê Quang S và cụ Lê Thị H khai khẩn từ năm 1980, cha tôi chết năm 1990. Khoảng năm 2003-2004, Nhà nước tiến hành đo đạc nên cụ H nói miệng cho các con mỗi người 01 thửa đất và để các con đứng tên trên thửa đất được tặng cho. Riêng bà đứng tên trên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m² và thửa số 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m². Sau khi phân chia đất thì bà cùng các anh em ai sử dụng phần của người ấy. Cuối năm 2006, vợ chồng bà chuyển qua Hòn Thơm sinh sống. Năm 2011 bà phát hiện mẹ bà đã làm giấy bán toàn bộ diện tích đất đã phân chia cho bà cho Ông Lưu Chí Đ.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa cụ H với ông Đ để trả lại cho tôi diện tích đất 12.301,1m².

Tại biên bản hòa giải ngày 18/9/2019 và tại phiên tòa bà D yêu cầu đối với căn nhà bà đã xây dựng nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ thì yêu cầu ông Đ phải bồi thường giá trị căn nhà theo thẩm định ngày 21/8/2019.

Trong quá trình tố tụng NLQ1 (chồng bà D) trình bày: Thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà D, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt, nhưng trong quá trình tố tụng các đương sự có ý kiến như sau:

- *NLQ2 trình bày:* Nguồn gốc đất ông Đ tranh chấp với bà D do cha mẹ là Lê Quang S và Lê Thị H khai khẩn, diện tích bao nhiêu không nhớ rõ. Sau khi cụ S chết thì để cho cụ H đứng tên trên sơ đồ đối với toàn bộ diện tích đất khai khẩn, cụ H có nói miệng cho mỗi người con một phần đất; cụ H và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù bà không chứng kiến nhưng biết bà D đã nhờ mẹ (cụ H) bán giùm phần đất mà mẹ nói miệng cho bà D và mẹ đã giao lại tiền bán đất cho bà D. Tất cả anh chị em trong gia đình đều biết sự việc này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã cắm trụ xi măng, kéo rào kẽm gai và trồng cây trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- *NLQ3 tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2015 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 23.462m² bà không biết, nhưng trước đây mẹ bà là cụ H có cho D miếng đất, nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Năm 2007 mẹ bà bán miếng đất của Lê Quốc B cho ông nào thì bà không biết, do B chết nên mẹ lấy lại đứng ra bán. Bà có chứng kiến ông mua đất giao tiền cho mẹ. Khi mẹ còn sống thì chia đất cho các con hết, đều được tách ra và đứng tên quyền sử dụng đất. Khi mẹ bán đất có cho D tiền hay không thì bà không biết nhưng có cho các Anh chị em, nhưng không biết là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Bà cũng không biết bà D có nhờ mẹ bán đất của bà D hay không. Mẹ của bà có cho D 20 triệu đồng tiền bán đất của B nhưng mà bà D không có mặt, sau này D có nhận được tiền hay không thì không biết. Mẹ có cho bà 05 triệu đồng và các anh em khác đều có cho hết. Để đi vào nhà mẹ bà

thì bắt buộc phải qua đất đã chuyển nhượng. Bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Sau đó tại bản tự khai ngày 03/8/2016 và biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2017 bà C khai: Cha mẹ bà khi còn sống có khai khẩn diện tích đất khoảng 80.000m² tọa lạc ấp B, xã D, huyện P. Cha mẹ có 10 người con bao gồm: NLQ2; NLQ5; NLQ3; NLQ6; Lê Thị Huỳnh H; Lê Quốc B; Lê Quốc A; Lê Quốc L; Lê Thị Kim D và Lê Quang Ph.

Năm 1990 cụ S bị bệnh chết. Đến năm 2005 cụ H phân chia thừa kế cho anh chị em gồm: Th diện tích 15.536,40m²; B diện tích 9.040m²; A diện tích 9.439,30m²; Ph diện tích 15.661,40m² và D diện tích 12.301,10m². Những người con còn lại do đã có gia đình và nhà cửa ổn định nên không được mẹ chia đất, việc phân chia đất được sự đồng thuận của tất cả các con trong gia đình, không ai phản đối. Sau khi phân chia đất các anh chị em sử dụng phần đất được chia, không có tranh chấp gì. Năm 2007, bà được mẹ báo tin về P để bán đất, khi bà về có chứng kiến việc thỏa thuận giữa mẹ bà và ông Đ mua bán đất của B (lúc này B đã chết). Không nghe việc bán đất của D như lời khai của những anh, chị em khác. Tại buổi thỏa thuận mua bán chỉ có mặt gồm H, C, Ph và A. Mặc dù bà có mặt chứng kiến từ đầu đến cuối việc mua bán nhưng bà không được mẹ cho ký vào bản hợp đồng cũng như không được tham gia việc đếm tiền. Sau đó, mẹ có cho C 05 triệu đồng, vợ của B tên Ng 20 triệu đồng, phần còn lại mẹ nói sẽ cho D 20 triệu đồng. Đến giữa năm 2008, bà về thì đất của D vẫn còn nguyên hiện trạng, chỉ có hàng rào trụ gỗ và dây chì gai do D rào từ năm 2005 giáp ranh đất của ông Ch nay là đất của bà D và những cây Đào cổ thụ do cha, mẹ bà trồng và một số cây Đào nhỏ do D trồng. Thời điểm này đất của B cũng chưa ai trồng cây hoặc rào gì trên đất. Con đường chia đôi thửa đất có từ rất lâu vì đây là đường đi liên xóm. Khi mẹ bà bán đất cho ông Đ thì D ở Hò không về được, đến sau khi bán đất xong D mới về nhận tiền mẹ cho. Tại thời điểm TAND huyện V ghi lời khai của bà cán bộ ghi lời khai rất sơ sài, không đúng chính xác như lời trình bày của bà. Bà nhận thấy lời khai của ông Đ cùng các anh chị em là hoàn toàn không đúng gây bất lợi cho D. Việc mua bán giữa mẹ bà và ông Đ về phần đất của B là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ bà cũng đã giao đất nhận đủ tiền từ ông Đ ngay sau khi ký hợp đồng nên bà không có ý kiến gì về việc mua bán này. Còn phần đất của D ông Đ khởi kiện thì bà không đồng ý, bà xác nhận mẹ chỉ bán đất của em B cho ông Đ mà thôi.

- *NLQ4 và vợ bà NLQ4.1 trình bày:* Tôi là con của cụ H và cụ S. Năm 1980, cha mẹ tôi có khai phá thửa đất khoảng 60.000m². Đến năm 2002, mẹ tôi tách thửa đất trên ra thành 6 thửa bằng nhau và cho tôi, D, Ph, Th, B và mẹ tôi mỗi người một thửa. Sau đó, đoàn đo đạc theo sơ đồ 15 tiến hành đo đạc thửa đất trên, phần đất đã chia thuộc ai thì người đó đứng tên trên sơ đồ. Năm 2007, mẹ tôi có bán đất cho ông Đ, giá mỗi công là 19 triệu đồng, mẹ tôi đồng ý bán phần đất của Anh B (lúc đó Anh B đã chết) và phần đất của mẹ khoảng 3.000m². Lúc đó, tôi có nghe mẹ tôi nói là D có nhờ mẹ tôi bán giùm phần đất của D và mẹ nói với chúng tôi bán phần đất giùm chị D cũng với giá 19 triệu đồng một công. Thời điểm mẹ tôi bán đất cho ông Đ, thì vợ chồng tôi thường xuyên về nhà chơi nên biết được toàn bộ quá trình mua bán đất này. Lúc đầu, ông Hoài đến đặt cọc trước cho mẹ tôi 50

triệu đồng (đặt cọc giùm ông Đ), sau đó ông Đ viết hợp đồng với mẹ tôi, ông Đ trả làm nhiều đợt và đã trả đủ tiền, ông Đ tiến hành rào đất. D vắng mặt trong suốt quá trình mẹ tôi bán đất và nhận tiền, vì lúc đó D đang ở H buôn bán nhưng tôi được biết là sau khi bán thì D đã về nhận tiền đầy đủ. Phần đất của tôi thì tôi đã bán cho người khác vì các con ai cũng có phần riêng, nếu mẹ không chia đất thì cũng đã chia tiền sau khi bán được đất cho ông Đ. Tôi đồng ý công nhận phần đất này cho ông Đ vì thực tế mẹ tôi và D đã bán cho ông Đ và nhận được đủ tiền. Tôi không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất tranh chấp này.

- Ông NLQ5 trình bày: Khoảng năm 1982-1983, cha mẹ ông là cụ S và cụ H đến P khai khẩn diện tích khoảng 50.000m². Sau khi cha ông chết thì mẹ ông là người quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất. Năm 2005, ông nghe Th nói mẹ ông cho các con mỗi người một phần đất nhưng ông không nhận. Năm 2007, ông nghe nói mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 23.462m², giá 18 triệu đồng/1000m², số tiền 446.500.000 đồng, gồm phần đất của B đã chết là 11.160,9m² và phần đất của D nhờ mẹ ông bán giùm vì khi đó D đang ở H. Sau đó, mẹ ông kêu các con về để chia tiền bán đất của B, riêng D mẹ ông đã đưa cho D khoảng 168.000.000 đồng từ việc bán đất cho D và còn cho thêm D khoảng 40.000.000 đồng. Việc mẹ ông giao tiền và cho tiền D thì các anh em trong gia đình đều biết. Khi mẹ ông chuyển nhượng đất thì phần đất này mẹ ông đứng tên trên sơ đồ 14, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng mẹ ông đã giao đủ đất cho ông Đ, ông Đ đã thuê Ph, Th và ông làm rào kẽm gai, trụ xi măng và trồng cây Xà cừ, Tràm Bông vàng và một số cây Đào. Đến năm 2011, D vào phát dọn và cất 01 căn nhà trên phần đất đã bán cho ông Đ. Việc mua bán giữa mẹ ông và ông Đ là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ ông cũng đã giao đất, nhận đủ tiền từ ông Đ nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Ông không đồng ý việc D tranh chấp đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng của ông Đ.

- NLQ6 trình bày: Trước khi cha ông chết năm 1990, thì cha mẹ có nói miệng cho mỗi người con một thửa đất gồm: Ph, D, Th, A và B. Năm 2005, đoàn đo đạc xuống xem xét để đo đất và có hỏi đất có phân chia thì phân chia luôn sẽ được chia trên sơ đồ 15. Vì vậy, phần đất cha mẹ chia cho anh em ông mới có tên trên sơ đồ 15. Sau đó một thời gian thì D nhờ ông nói với các anh em trong gia đình (ông là con trai lớn và ở chung nhà với mẹ) đồng ý cho D bán phần đất được cha mẹ nói cho D. Chính ông là người đứng ra nói việc này với các Anh em trong gia đình để D được bán phần đất này. Nhưng khi mẹ ông bán đất cho ông Đ thì vẫn chưa có giấy tờ thể hiện Anh em ông đứng tên sơ đồ mà lúc đó còn sơ đồ 14 do mẹ ông đứng tên. Năm 2007, mẹ ông hỏi ý kiến của ông về việc bán phần đất của D, ông đồng ý cho mẹ đứng ra bán phần đất của B (vì B đã chết) và D. Sau đó, mẹ ông là người đứng ra giao dịch bán đất cho ông Đ gồm đất của D và đất của B. Còn giá tiền và diện tích cụ thể thì ông không rõ. Việc D có về nhận tiền bán đất từ mẹ hay không thì ông không rõ nhưng ông khẳng định D đã trực tiếp yêu cầu ông nhờ anh em trong gia đình đồng ý cho D bán phần đất của mình trước đó và mẹ ông là người đứng ra bán giùm D. Ông đồng ý công nhận diện tích đất mà mẹ ông đã bán cho ông Đ vì thực tế mẹ ông đã bán, nhận tiền đủ và đã giao đất cho ông Đ. Còn

anh em ông thì mỗi người đã có phần riêng nên ông không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất này.

- *NLQ7 trình bày*: Cha ông chết năm 1990, khi Nhà nước đo đại trà thì mẹ ông (cụ H) có nói miệng cho mỗi người một phần đất, trong đó có bà D. Đến năm 2005, Nhà nước đo đại trà, người có đất muốn cho đất thì yêu cầu đo tách thửa riêng cho những người con và chúng tôi được đứng tên trên sơ đồ như hiện nay. Lúc đó, bà D nói với mẹ cho thửa đất phía ngoài để thuận tiện trong việc bán cho người khác vì bà là phụ nữ không canh tác nổi. Năm 2007, khi ông Đ đến mua đất thì mẹ ông có báo cho bà D biết, bà D đồng ý bán và nhờ mẹ ông đứng ra bán giùm diện tích khoảng 12.000m², sau khi bán thì bà D có về và mẹ ông đã giao đủ tiền bán đất cho bà D. Thời gian này ông ở cùng nhà với mẹ nên ông biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa mẹ và ông Đ cũng như việc bà D nhờ mẹ ông bán đất giùm, việc này các anh em trong gia đình đều biết. Phần đất của bà D lúc đó chỉ bán được 18 triệu đồng/công nhưng do mẹ ông bán cả phần của ông B nên mẹ ông lấy tiền từ phần đất của ông B để cho thêm các con và cho thêm bà D. Riêng số tiền bán phần đất của bà D đã trên 160.000.000 đồng, bà D đã nhận đủ số tiền này và một số tiền mẹ cho thêm. Vì là mẹ con trong gia đình nên khi giao tiền cho bà D cũng như các con trong gia đình thì mẹ ông không có làm biên nhận nhưng có các Anh em trong gia đình đều biết. Cụ thể, khi ông Đ giao tiền đợt đầu thì mẹ có kêu bà D về giao tiền có ông chứng kiến. Đợt sau cùng, ông Đ giao tiền thì mẹ kêu bà D và các anh em khác về chơi để cho tiền thì ông có chứng kiến việc mẹ giao tiền cho bà D. Sau khi mẹ ông giao đất cho ông Đ thì ông Đ có thuê ông làm trụ và rào kẽm gai và thuê anh H và anh Th trồng cây Xà cừ trên diện tích đất này. Đường vào nhà mẹ ông bắt buộc phải đi ngang qua diện tích đất đã bán cho ông Đ vì H thửa liền kề và ở giữa H thửa có đường đất 4m. Việc mua bán giữa mẹ ông và ông Đ là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ ông cũng đã giao đất và nhận đủ tiền từ ông Đ ngay sau khi ký hợp đồng nên ông không đồng ý với việc bà D tranh chấp. Ông đồng ý công nhận phần đất này cho ông Đ và không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất tranh chấp.

- *NLQ8 và cháu NLQ8.1 (do bà Ngđại diện) là người thừa kế của ông Lê Quang B trình bày*: Tôi là vợ của Lê Quang B, chồng bà là con ruột cụ H. Bà và ông B sống chung với nhau khoảng năm 2003, không có đăng ký kết hôn. Bà về sống chung với mẹ chồng được khoảng 01 năm thì ra ở riêng. Đến năm 2006 thì chồng bà chết. Từ lúc chồng bà chết thỉnh thoảng bà mới về thăm mẹ chồng. Lúc chồng bà còn sống thì có nghe chồng và mẹ chồng bà nói là có cho chồng bà một thửa đất, bao nhiêu thì không biết, chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Khi mẹ bà bán đất thì bà không biết cũng không biết bán năm nào. Bà không nhớ chính xác thời gian, chỉ nhớ mẹ chồng có gửi người quen cho bà số tiền 20 triệu đồng, bà cũng không biết lý do gì mà mẹ chồng bà cho số tiền này. Việc mua bán giữa mẹ chồng và ông Đ và việc tranh chấp giữa ông Đ với bà D thì bà không liên quan gì và cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- *NLQ9 và NLQ10 là người thừa kế của bà Lê Thị Huỳnh H trình bày*: Ông Còn là chồng bà H, còn Đ là con của bà H (bà H chết năm 1992). Vợ ông là con ruột của cụ S và cụ H. Thời điểm mẹ vợ ông bán đất cho ông Đ thì cha con ông

không biết vì không có mặt ở đó. Ông cũng không nhớ có cho tiền cha con ông không vì đã quá lâu. Lúc mẹ vợ ông còn sống ông không biết việc mẹ vợ phân chia đất vì ông là con rể và thời điểm đó vợ ông đã chết nên việc gia đình vợ ông thì cha con ông không biết. Nay tranh chấp giữa ông Đ và bà D thì cha con ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- *NLQ11 trình bày*: Vào tháng 6/2007, chồng bà (ông Đ) có chuyển nhượng thửa đất vườn của cụ H, diện tích 23.462m^2 tại ấp B, xã D, P. Quá trình chuyển nhượng có sự chứng kiến của các con cụ H và những người dân sống lân cận nơi đây. Sau khi chuyển nhượng đất, chồng bà đã thuê những người con của cụ H phát quăng cây đại, cắm trụ rào bê tông và kéo kẽm gai bao quanh khu đất. Trong khu đất trên chồng bà trồng Tràm Bông vàng, Xà cừ và đóng góp tiền cùng bà con nơi đây làm đường giao thông, rãnh thoát nước. Từ đó đến nay chồng bà vẫn thường xuyên ra vào thăm nom, chăm sóc khu đất trên.

Năm 2011, UBND xã D nhận chuyển giao sơ đồ địa chính, thấy khu đất còn ghi tên mình, vợ chồng bà D (con cụ H) vào khu đất của chồng bà chuyển nhượng cắt hàng rào kẽm gai, chặt phá cây trồng, dựng lán trại và đốt than. Mặc dù, trong khoảng thời gian cụ H bệnh và chết năm 2008 đến năm 2011 bà D vẫn thường xuyên tới lui nhà cụ H có đi lại trên phần đất đã chuyển nhượng cho chồng bà nhưng không có phản ứng gì về quyết định chuyển nhượng đất của cụ H. Chồng bà đã làm đơn khiếu nại, nhờ chính quyền địa phương hòa giải, đề nghị bà D di dời lán trại và trả lại hiện trạng khu đất trên nhưng bà D không đồng ý với lý do không đồng tình việc chuyển nhượng đất của cụ H. Theo lời các anh em của bà D thì khi cụ H chuyển nhượng đất đã chia tiền để bà D làm ăn ở Hòn Thơm. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Đ, không yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lưu Chí Đ đối với bà Lê Kim D.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D đối với ông Lưu Chí Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H.

- Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế $21.346,4\text{m}^2$, tọa lạc tại ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Chí Đ.

Đất hình ABEFGHI, diện tích 3624m^2 , có các cạnh $AB = 20.40\text{m}$; cạnh $BE = 143.78\text{m}$; $EF = 34\text{m}$; cạnh $FG = 9.40\text{m}$; cạnh $GH = 47.05\text{m}$; cạnh $HI = 40.01\text{m}$; cạnh $IA = 42.50\text{m}$.

Đất hình BCDE diện tích 3592.9m^2 , có các cạnh $BC = 19.50\text{m}$; cạnh $CD = 147.91\text{m}$; $DE = 30\text{m}$; cạnh $EB = 143.78\text{m}$.

Đất hình JKNO diện tích 8677.1m^2 , có các cạnh $JK = 33.78\text{m}$; cạnh $KN = 171.93\text{m}$; $NO = 65\text{m}$; cạnh $OJ = 184.10\text{m}$.

Và đất hình KLMN, diện tích $5452.4m^2$, có các cạnh $KL = 30m$; cạnh $LM = 166.77m$; cạnh $MN = 34.95m$; cạnh $NK = 171.93m$.

- Buộc bà Lê Kim D, NLQ1 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất $12.301.1m^2$, tọa lạc tại ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Chí Đ sử dụng.

Diện tích đất $12.301.1m^2$ được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 50, ngày 06/10/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Phần diện tích đất hình ABEFGHI diện tích $3624.0m^2$ và hình JKNO diện tích $8677.1m^2$ bà D và chồng ông H đang quản lý sử dụng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Chí Đ bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho bà Lê Kim D và NLQ1 với số tiền 490.881.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu tám trăm tám mươi một nghìn đồng).

- Căn nhà và vật kiến trúc do bà Lê Kim D, NLQ1 xây dựng trên diện tích đất $12.301.1m^2$, tọa lạc tại ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của Ông Lưu Chí Đ.

- Việc giao nhận nhà đất và giao nhận tiền giữa H bên ông Đ và vợ chồng bà D, ông Hiếu được thực hiện cùng thời điểm.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lãi suất chậm trả, án phí và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2020 bà Lê Kim D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, xem xét sửa bản án sơ thẩm. Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 giữa Ông Lưu Chí Đ với bà Lê Thị H, đồng thời công nhận cho bà sử dụng phần diện tích $12.301,1m^2$, tọa lạc tại tổ 5, ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang

Tại phiên tòa Ph thẩm hôm nay, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phía bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung kháng cáo và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về 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 Ph thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có ý kiến đề nghị như sau: Xét đơn kháng cáo của bà D thấy rằng Cụ S và cụ H có tất cả 10 người con: NLQ2, NLQ5, NLQ3, Lê Thị Huỳnh H (chết năm 1992), NLQ6, Lê Quang B (chết năm 2006); Lê Quốc A; Lê Quang L (chết năm 2000); Lê Kim D và Lê Quang Ph. Năm 1990 cụ S mất, không để lại di chúc, các người con cụ H thống nhất giao toàn bộ diện tích đất cho cụ H quản lý sử dụng. Lúc còn sống cụ H có nói miệng cho các con gồm: Th A, B, D và Ph mỗi người một thửa

đất, không nói diện tích bao nhiêu. Khi Nhà nước đo đại trà thì cụ H để cho những người con trên đứng tên trên sơ đồ; bà D đứng tên tờ bản đồ số 54, thửa số 59, diện tích 8.677,1m² và thửa số 60, diện tích 3.624m². Các người con cụ H gồm H, Hùng, C, A, Th, Ph đều thống nhất việc phân chia này và không có ý kiến phản đối gì. Ngày 30/6/2007 Ông Lưu Chí Đ nhận chuyển nhượng đất của cụ Lê Thị H diện tích 23.462m² (đo đạc thực tế 21.346m²) với giá 18 triệu đồng/1.000m² 446.500.000đ đất do cụ Lê Quang S và cụ Lê Thị H khai khẩn từ năm 1982 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận; (trong đó: 12.301,1 m² của bà D và 11.160,9 m² ông B được cụ H tặng cho). Sau khi ký hợp đồng ông Đ đã thanh toán đủ tiền, cụ H đã giao đất cho ông Đ, khi ông Đ nhận đất đã thuê anh em của bà D làm trụ rào kẽm gai và trồng xà cừ trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Đến năm 2011 bà D cùng chồng là NLQ1 về phát dọn, cất căn nhà trên đất và cho rằng phần đất này cụ H đã cho bà D và việc cụ H tự ý chuyển nhượng đất của bà cho ông Đ thì bà không biết và cũng không có nhận tiền bán đất từ cụ H, nên H bên phát sinh tranh chấp. Các anh chị em của bà D là NLQ2; NLQ4 và vợ bà NLQ4.1; ông NLQ5; ông Lê Quốc Th và NLQ7 đều xác định: “ Năm 2007 việc mẹ (cụ H) và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là bà D đã nhờ mẹ bán dùm phần đất mà mẹ nói miệng cho bà D với giá 19.000.000đ/công và mẹ đã giao lại tiền bán đất cho bà D. Tất cả anh chị em trong gia đình đều biết sự việc này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã thuê anh em của bà D là ông H, ông Th và ông Ph tiến hành làm trụ rào kẽm gai và trồng xà cừ trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng”. Như vậy, các bên đã thực hiện xong hợp đồng và sử dụng đất trồng cây. Bà D cho rằng cụ H tự ý bán đất của bà là không có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết giữa cụ H và ông Đ là cụ H chưa được cấp giấy chứng nhận còn nằm ở sơ đồ 14, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo công văn số 05/UBND - ĐĐ ngày 16/01/2018 của UBND xã D xác định thửa số 59 và 60 chưa được thể hiện trên sơ đồ địa chính chính quy do 02 thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất thì sơ đồ này được đo vào năm 2005-2006; thời gian đó sơ đồ này là khi người dân đến đăng ký xin cấp giấy tại đoàn đo đạc thuộc công ty xí nghiệp trắc địa. Như vậy, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà bà D cung cấp chỉ do gia đình cụ H tự kê khai chứ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy và ghi tên trên sơ đồ chính thức theo quy định pháp luật đất đai. Tuy nhiên, sau ngày xét xử vụ kiện tại cấp sơ thẩm thì ngày 27/12/2019 UBND huyện P có Quyết định số 6511 về việc thu hồi 1.420,55 m² đất đAng trAnh chấp giữa bà D với ông Đ (có ghi đất hiện nay ông Đ đAng trAnh chấp với bà D) và ngày 15/01/2020 UBND huyện P Quyết định số 742 về việc bổ sung bồi thường QSD đất, bồi thường cây trồng, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho bà Lê Kim D với số tiền 1.921.890.600đ đã xác định bà D là người được lĩnh tiền bồi thường. Như vậy, diện tích đất tranh chấp có thay đổi, cần phải xem xét đo đạc lại diện tích đất. Trong quá trình xét xử Ph thẩm ngày 05/6/2020 ông Nguyễn Tiến S ngụ tại Quận Phú Nhuận, tp Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu xin tham gia tố tụng và cho rằng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Đ với bà D, ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà D vào ngày 25/5/2020, ông S cung cấp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà D với ông S và tại phiên

tòa bà D thừa nhận đất đang tranh chấp vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông S. Do tại phiên tòa Ph thẩm thấy rằng cần phải đưa UBND huyện P và ông Nguyễn Tiến S vào tham gia tố tụng với vai trò là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 4 Điều 68 BLTTDS. Ngoài ra, bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 08/10/2004 của Hội đồng Thẩm phán TADTC là không phù hợp, vì hợp đồng chuyển nhượng được ký kết năm 2007 là sau khi luật đất đai năm 2003 có hiệu lực. Từ những phân tích trên, thấy rằng tại cấp phúc thẩm phát sinh những tình tiết mới, cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được cần phải hủy án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại theo thủ tục chung. Bởi các lẽ trên; Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS. Hủy Bản án sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 03/12/2019 của TAND huyện P, theo hướng hủy án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại theo thủ tục chung, Nội dung theo yêu cầu kháng cáo của bà D sẽ xem xét lại ở cấp sơ thẩm.

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 thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, bà NLQ4.1, ông NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, Anh NLQ8.1, NLQ9, NLQ10 NLQ11, không có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt và đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa Ph thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với pháp luật.

[2] Nguồn gốc gốc diện tích đất 23.462m², theo đo đạc thực tế là 21.346,4m² ông Lưu Chí Đ nhận chuyển nhượng của cụ Lê Thị H theo hợp đồng ngày 30/6/2007, trong đó phần đất tranh chấp với bà Lê Kim D diện tích 12.301,1m² có nguồn gốc của vợ chồng cụ Lê Quang S và cụ Lê Thị H khai khẩn từ năm 1982-1983, nằm trong tổng diện tích mà cụ S, cụ H đã khai khẩn nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ S và cụ H có tất cả 10 người con gồm: NLQ2; NLQ5; NLQ3; Lê Thị Huỳnh H (chết năm 1992); NLQ6; Lê Quang B (chết năm 2006); Lê Quốc A; Lê Quang L (chết năm 2000); Lê Kim D và Lê Quang Ph.

Năm 1990 cụ S chết, không để lại di chúc, các người con của cụ S cụ H thống nhất giao toàn bộ diện tích đất cho cụ H quản lý sử dụng. Lúc còn sống cụ H có nói miệng cho các con gồm: Th, A, B, D và Ph mỗi người một thửa đất. Khi Nhà nước đo đạc trả thì cụ H để cho những người con trên đứng tên trên sơ đồ địa chính và nói sẽ cho những người này phần đất mà họ đứng tên trên sơ đồ, trong đó phần bà D đứng tên tại tờ bản đồ số 54, thửa số 59, diện tích 8.677,1m² và thửa số 60, diện tích 3.624m². Các người con cụ H gồm H, H, C, A, Th, Ph đều thống nhất việc phân chia này và không có ý kiến phản đối gì. Tại công văn số 05/UBND-ĐĐ ngày 16/01/2018 của UBND xã D xác định thửa số 59 và 60 chưa được thể hiện trên sơ đồ địa chính chính quy do 02 thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản mô tả ranh

giới mốc giới thửa đất thì sơ đồ này được đo vào năm 2005-2006; thời gian có sơ đồ này là khi người dân đến đăng ký xin cấp giấy tại đoàn đo đạc thuộc công ty xí nghiệp trắc địa. Như vậy, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà bà D cung cấp chỉ do gia đình cụ H tự kê khai chứ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy và ghi tên trên sơ đồ chính thức theo quy định pháp luật đất đai.

Ngày 30/6/2007, cụ H ký hợp đồng tay chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 23.462m², có sơ đồ vẽ tay kèm theo với giá 446.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông Đ đã thanh toán đủ tiền, cụ H đã giao đất cho ông Đ.

Diện tích đất đo đạc thực tế là 21.346,4m² được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 50, ngày 06/10/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P; trong đó, phần đất hình BCDE, diện tích 3592.9m² và phần đất hình KLMN, diện tích 5452.4m² do ông Lưu Chí Đ đang quản lý sử dụng. Phần diện tích đất hình ABEFGHI diện tích 3624.0m² và hình JKNO diện tích 8677.1m² bà Lê Kim D và chồng là NLQ1 đang quản lý sử dụng.

Ông Đ cho rằng sau khi nhận đất ông Đ có thuê anh em của bà D là các ông H, Th và Ph tiến hành làm trụ rào kẽm gai và trồng cây xà cừ trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Đến năm 2011 bà D cùng chồng là NLQ1 về phát dọn và cất căn nhà trên đất và cho rằng phần đất này cụ H đã cho bà và việc cụ H chuyển nhượng đất cho ông Đ thì bà không biết và cũng không có nhận tiền bán đất từ cụ H, nên H bên phát sinh tranh chấp.

Trong các anh em của bà D xác định diện tích đất mà cụ H chuyển nhượng cho ông Đ là phần đất chia cho ông B do lúc này ông B đã chết và phần đất chia cho bà D. Cụ thể bà H, ông H, ông A, ông Th và ông Ph đều xác định bà D có nhờ cụ H bán phần đất của bà D và đã nhận đủ số tiền bán đất từ cụ H giao; NLQ7 cho rằng cụ H đưa cho bà D trên 160 triệu đồng; ngoài ra, cụ H còn chia tiền cho các người con khác (bút lục 58-68; 84,85; 134,135; 190,191; 199-202; 205,206; 293-297). Riêng bà D thừa nhận cụ H có cho bà 20 triệu đồng từ tiền chuyển nhượng đất của ông B. Và tại biên bản lấy lời khai bà Trần Thị D (bút lục 103) cũng xác định “Có nghe cụ H kể lại là D nhờ bán phần đất của D và trên phần đất của bà D không có trồng cây gì, vì khi người mua là ông Đ mua xong thì có rào lại”.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lưu Chí Đ với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ Lê Thị H, trong khi cụ H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Về nội dung của hợp đồng thì tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguồn gốc rõ ràng. Về hình thức hợp đồng không có công chứng chứng thực, H bên đã hoàn toàn tự nguyện thực hiện xong hợp đồng, ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 446.500.000 đồng cho cụ H và đã nhận đất sử dụng, tiến hành làm trụ xi măng, hàng rào kẽm gai và trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất. Các con của cụ H

gồm các ông bà: H, H, A, Th, Ph và người thừa kế của ông B là chị Ngọc, người thừa kế của bà H là ông C, chị Đ đều không có tranh chấp gì và đồng ý công nhận phần đất cụ H chuyển nhượng cho ông Đ; ông Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng cho ông, ông Đ cho rằng, sau khi ký hợp đồng xong cụ H giao đất cho ông Đ sử dụng thì ông có thuê ông H, ông Th và ông Ph làm trụ rào kẽm gai và trồng cây Xà cừ trên toàn bộ diện tích đất trẢnh chấp là phù hợp với lời khai của các ông H, Th và Ph xác nhận và thể hiện tại biên nhận ông Ph nhận trồng cây, mua cây giống, làm cột xi măng cho ông Đ (bút lục 19-21). Đồng thời, các đương sự đều thừa nhận đường vào nhà của cụ H bắt buộc phải đi qua thửa đất tranh chấp, khi cụ H bệnh bà D thừa nhận bà có về để nuôi cụ H và ở lại đến khi cụ H chết năm 2008. Điều này chứng tỏ bà D phải biết diện tích đất tranh chấp đã được ông Đ rào kẽm gai và trồng cây lâu năm trên đất. Nhưng tại thời điểm này bà D không có ý kiến phản đối gì. Đến năm 2011 bà D về cất nhà trên đất chuyển nhượng nên từ đó mới phát sinh trẢnh chấp với ông Đ. Còn bà D thì cho rằng bà D không có nhờ và không biết cụ H chuyển nhượng diện tích đất 12.301m² cho ông Đ và không có nhận tiền bán đất của bà từ cụ H. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, để chấp nhận hợp đồng mua bán trên là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/6/2007 giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Ông Lưu Chí Đ với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ Lê Thị H, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lưu Chí Đ với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Lê Thị H không bị vô hiệu nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm có định giá tài sản nhưng chưa xác định giá trị thiệt hại và đánh giá mức độ lỗi của các bên để làm căn cứ xác định bồi thường và mà giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp vô hiệu.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu của bị đơn bà D về bồi thường giá trị căn nhà. Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất trẢnh chấp ngày 31/8/2015 thì trên đất chỉ có căn nhà tạm của bà D. Đến ngày 23/11/2015 bà D xây dựng lại căn nhà thành nhà tol, lát gạch men, Tòa án có tiến hành lập biên bản và bà D cam kết sẽ không xây dựng gì thêm, cũng như không làm thay đổi hiện trạng diện tích đất tranh chấp, nếu bà xây dựng thêm thì sẽ không được bồi thường (bút lục 96). Xét thấy các bên phát sinh tranh chấp và được Tòa án thụ lý giải quyết từ ngày 27/7/2015, bà D biết rõ phần đất đang tranh chấp và đã cam kết không xây dựng và làm thay đổi hiện trạng nhưng bà D vẫn xây dựng căn nhà kiên cố trên đất tranh chấp. Quá trình giải quyết bà D khẳng định nếu đất công nhận cho ông Đ thì bà sẽ tự di dời không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ có ý kiến tự nguyện bồi thường giá trị căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho bà D với số tiền theo định giá 490.881.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/6/2007 giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lưu Chí Đ với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ Lê Thị H, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp sơ thẩm căn cứ vào hướng dẫn tại tiết b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không bị vô hiệu là chưa phù hợp, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết sau ngày 01/7/2004 là ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực pháp luật. Do vậy, không thể áp dụng điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để cho rằng hợp đồng có hiệu lực pháp luật vì điểm điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết nêu trên chỉ áp dụng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trước ngày 01/7/2004 (trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Ông Lưu Chí Đ với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ Lê Thị H được ký kết ngày 30/6/2007, nên không bị điều chỉnh bởi quy định nêu trên của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nêu trên. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy với chứng cứ chứng minh hiện tại có trong hồ sơ là chưa có đủ cơ sở; nếu có chứng cứ chứng minh khác thì cấp sơ thẩm xem xét giải quyết và quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[4] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Lưu Chí Đ cung cấp chứng cứ mới cho tòa án bằng các Quyết định cụ thể như sau: Quyết định số 6511/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nội dung của quyết định là thu hồi 1.420,55m² đất của bà Lê Kim D, loại đất trồng cây lâu năm tại ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang và nêu rõ đất hiện nay ông Lưu Chí Đ đang tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Kim D; đồng thời Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc bổ sung bồi thường quyền sử dụng đất, bồi thường cây trồng, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho bà Lê Kim D trong Dự án Đường A Th - Cửa L (Đường nhánh số 2) xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể theo quyết định số tiền bồi thường như sau: Bồi thường quyền sử dụng đất: 1.409.185.600 đồng. Hỗ trợ ĐT CDN (đào tạo chuyển đổi nghề: và tìm kiếm việc làm: 511.398.000 đồng. Bồi thường về cây trồng: 1.307.000 đồng. Tổng cộng là: 1.921.890.600đ (Một tỷ, chín trăm H mươi một triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm đồng). Ông Đ cho rằng ông đã có yêu cầu ngăn chặn việc chi trả số tiền trên theo quyết định đối với bà Lê Kim D. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp Ph thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thấy rằng: Sau khi xét xử bằng một bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang thì bà Lê Kim D kháng cáo và khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đang giải quyết xét xử Ph thẩm thì UBND huyện P đã ban hành các Quyết định như đã nói ở trên làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích của ông Đ. Để có căn cứ giải

quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét thấy cần phải đề nghị UBND huyện P, tỉnh Kiên Giang cung cấp chứng cứ và thông tin trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bằng văn bản để có cơ sở giải quyết vụ án về các quyết định trên, theo công văn số 64/2020/CV-TDS ngày 11/5/2020 nhưng hết thời hạn thì UBND huyện P không có căn bản trả lời. Như vậy phần đất tranh chấp của ông Đ và bà D đang tranh chấp thì bị UBND huyện P thu hồi một phần đất tranh chấp nhưng không thể hiện được thu hồi ở vị trí nào số đo cụ thể trong tổng diện tích đất đang tranh chấp là 12.301.1m², tọa lạc tại ấp B, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đây là chứng cứ và tình tiết mới trong vụ án mà cần phải làm rõ diện tích số đo vị trí đất đã thu hồi, số đo vị trí đất tranh chấp còn lại cụ thể và làm rõ các quyết định thu hồi bồi thường của UBND huyện P khi đất đang tranh chấp. Do đó có tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Như vậy, hiện trạng đất tranh chấp đã có sự thay đổi so với hiện trạng khi cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ và cần thiết phải xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Đồng thời cần thiết phải xem xét để đưa các cơ quan có liên quan đến thu hồi, bồi thường đất tranh chấp vào tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện vụ án.

Mặt khác; trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Tiến S có đơn yêu cầu xin được tham gia tố tụng ngày 05/6/2020 gửi tòa án kèm theo các tài liệu là Hợp đồng mua bán ngày 25/5/2015, Giấy thuê nhà và đất ở ngày 29/5/2015, Giấy nhận tiền ngày 25/5/2015 và đề nghị Tòa án đưa ông S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do ông S cho rằng ông đã mua đất của vợ chồng bà Lê Kim D, NLQ1 và ông. H bên có làm hợp đồng chuyển nhượng 12.301.1m² đất là số đất đang tranh chấp giữa bà D và ông Đ. Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng), H bên đã giao nhận tiền cho nhau xong, nên ông S yêu cầu được tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của ông S. Tại phiên tòa phúc thẩm D cũng thừa nhận có việc mua bán diện tích đất đang tranh chấp cho ông S và đã nhận của ông S số tiền 9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông S cần được xem xét do có liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của ông và phải cần thiết đưa ông S vào tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo quyền lợi, ích hợp pháp chung của các đương sự trong cùng vụ án đảm bảo đúng pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông S đề nghị Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do nêu trên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự không khai nại, đây là tình tiết mới phát sinh trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nên cấp sơ thẩm không có lỗi. Tuy nhiên, để giải quyết vụ án khách quan, đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy tình tiết này mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Từ những nhận trên, đối với kháng cáo của của Bà D yêu cầu được xem xét khi giải quyết lại tại cấp sơ thẩm, nếu đương sự tiếp tục yêu cầu thì xem xét theo quy định.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang

và chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà D. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang. Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Ông Lưu Chí Đ với bị đơn bà Lê Kim D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Nghĩa vụ nộp án phí và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bị đơn bà Lê Kim D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006929 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAD huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Bá Kha