

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 177/2022/DS-PT

Ngày: 12-9-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
QSD đất, hợp đồng đặt cọc và đòi lại
giấy chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

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

Các Thẩm phán: Ông **Trần Bình Đảo**

Bà **Trần Thị Trâm Anh.**

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*
ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng đặt cọc và đòi lại giấy chứng nhận QSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông **Ngô Công Th**, sinh năm: 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông **Ngô Vũ Ph**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: Luật sư **Nguyễn Sa L**
– Văn phòng luật sư Gia L thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Phạm Huy T**, sinh năm 1977. Địa chỉ: 308/10 Bình L, phường 13, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà **Trần Thị Thu C**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 5, ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ H, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu Th, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1976
2. Ông **Ngô Quốc Tr**, sinh năm 1989
3. Bà **Ngô Thị Thu H**, sinh năm 1991
4. Ông **Ngô Quốc V**, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngô Quốc Tr, Ngô Thị Thu H, Ngô Quốc V: Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ H, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu Th, tỉnh Đồng Tháp

5. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Rạch H, xã Hàm N, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

6. Ông **Ngô Văn M**, sinh năm 1967

Địa chỉ: 14/5 đường 30/4, khu phố 1, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

7. Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Rạch H, xã Hàm N, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

8. **Ủy ban nhân dân xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Văn Nh** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Công Th, ông Phạm Huy T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

(Ông Ngô Công Th, ông Ngô Vũ Ph, Luật sư Nguyễn Sa L, ông Phạm Huy T, bà Trần Thị Thu C, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Ngọc L, ông Ngô Quốc Tr, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, bà Ngô Thị H có mặt tại phiên tòa. Bà Ngô Thị Thu H, ông Ngô Quốc V vắng mặt tại phiên tòa có người đại diện là ông Nguyễn Quốc T. Ông Huỳnh Văn Nh vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2021 của ông Th và tại phiên tòa ông Ngô Vũ Ph là người đại diện theo ủy quyền của ông Th trình bày:

Phần đất tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Ph khai khẩn năm 1987 khoảng 12.000m² (bao gồm luôn phần đất của ông Th và bà C đang sử dụng hiện nay). Khoảng năm 1990, mẹ ông Th điều trị bệnh tại Tp. Hồ Chí Minh thì có đoàn đo đạc theo yêu cầu của UBND xã để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong thời gian này có ông Ngô Công M đứng ra kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 (giấy xanh), bà Ph cũng không hề biết việc này. Đến năm 1995 ông M chết thì mới biết được đất đã được cấp giấy cho ông M và ông M mang giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để vay số tiền 4.000.000 đồng. Thời điểm này

gia đình có bàn bạc trả tiền cho Ngân Hàng và lấy giấy chứng nhận QSD đất về, đến năm 2002 thì bà Ph trả tiền gốc và lãi cho Ngân Hàng khoảng 35.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận QSD đất về. Sau đó thì gia đình bàn bạc thống nhất chia đôi thửa đất cho ông Th và bà C (Vì bà C là vợ ông M). Đến năm 2005, được sự thống nhất của gia đình giao người anh tên Ngô Hữu Thành (Chết năm 2011) đứng ra làm thủ tục tách đôi thửa đất và chuyển nhượng lại cho ông Th được UBND xã Dương Tơ chứng thực ngày 23/5/2005.

Ông Th canh tác ổn định từ năm 1995 đến nay, hiện trạng được ông Th rào ranh quản lý, trồng một số cây ăn trái trên đất, bà C không có canh tác hay quản lý trên đất này.

Nay ông Ngô Vũ Ph yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu bà C phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà C ngày 23/5/2005. Buộc bà C phải lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông Th thửa đất diện tích 2.366,9m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang

Yêu cầu bà C giao trả cho ông Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH 939522, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3 do bà C đứng tên ngày 16/01/2012 để ông Th thực hiện thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Ông Ph thống nhất theo Tờ trích đo địa chính đất đang tranh chấp số 267-2020 ngày 17/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc làm cơ sở xét xử, không yêu cầu đo đạc lại.

Ông Ph thống nhất kết quả của Chứng thư định giá do Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng số Vc 20/12/85/CT-TVAP ngày 14/12/2020 làm cơ sở xét xử, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 27/4/2021 và tại phiên tòa ông Phạm Huy T trình bày:

Vào ngày 12/01/2021 ông T với bà C ký hợp đồng mua bán phần diện tích đất 2.366,9m², đất tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939522, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3, giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc đợt 1 là 200.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của Ngô Thị Thu H, đợt 2 hẹn vào ngày 22/4/2021 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và Th toán số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng. Đến ngày 22/4/2021 ông T yêu cầu bà C ra công chứng thì bà C cho rằng không thể công chứng vì hiện tại tài sản này đang tranh chấp.

Nay ông Phạm Huy T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu bà C cùng những người con của bà C phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần là 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.00 đồng.

Yêu cầu bà C phải trả lãi suất trên số tiền 600.000.000 đồng từ ngày 22/4/2021 đến ngày xét xử.

Yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan Cảnh sát điều tra để xử lý bà C về tội lừa đảo.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 26/4/2021 của bà C và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu C trình bày:*

Năm 1986, bà C kết hôn với ông Ngô Công M, sau khi kết hôn vợ chồng bà C cùng sống chung tại xóm 1, ấp 1, thị trấn Dương Đ, huyện Phú Q (Nay là phường Dương Đ, thành phố Phú Q). Vì gia đình đông nên vợ chồng bà C có nhờ mẹ ruột ông M tên Nguyễn Thị Ph đứng tên khai khẩn.

Năm 1987 bà Nguyễn Thị Ph làm đơn xin khai khẩn đất trồng tiêu và được UBND xã Dương Tơ và Phòng Nông nghiệp huyện Phú Quốc xác nhận và đã được UBND huyện Phú Q chấp thuận tạm cấp cho bà Ph 5.000m² đất. Sau khi được UBND huyện Phú Q tạm cấp đất để trồng tiêu thì bà Ph mới giao lại phần đất trên cho vợ, chồng bà C trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng. Vợ, chồng bà C đã cất nhà sinh sống trên mảnh đất được giao từ đó cho đến nay. Trong quá trình canh tác và sử dụng phần đất trên vợ, chồng bà C đã trực tiếp khai khẩn thêm một miếng đất khoảng hơn 7.000m² để trồng Tiêu, Điều, Dừa, Xoài, Mít, Dó Bầu và nuôi Heo, Gà, Vịt ... Đến năm 1992 vợ, chồng bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ xanh) với diện tích 11.700m² tọa lạc xóm 3, ấp Suối Đ, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang do ông Ngô Công M đứng tên. Năm 1995, ông M chết thì bà C cùng các con sinh sống và trực tiếp canh tác trên mảnh đất đã được cấp. Đầu năm 2005, do thấy hoàn cảnh gia đình em chồng là Ngô Công Th khó khăn nên bà C có hứa cho em chồng một phần diện tích đất khoảng 3 công (nằm trong diện tích 7.321m² được tách ra từ miếng đất có diện tích 11.700m²), tọa lạc ấp Suối Đ, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang để tạo điều kiện cho em chồng ổn định cuộc sống. Đến năm 2007, diện tích đất 11.700m² tọa lạc ấp Suối Đ, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang được tách sổ H thành 02 thửa: một thửa có diện tích 7.321m² và một thửa có diện tích 4.379m², cả hai thửa trên đều do Trần Thị Thu C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/11/2011 UBND huyện Phú Q ban hành Quyết định số: 6080/QĐ - UBND về việc thu hồi diện tích đất 1.041,4m² để thực hiện Dự án Cấp nguồn 110KV H Tiên - Phú Quốc (diện tích đất bị thu hồi 1.041, 4m² nằm trong phần diện tích 03 công đất mà bà C đã hứa cho ông Th). Năm 2012 bà C được Thông báo nhận tiền bồi thường diện tích đất 1.041,4m² nhưng bà C không nhận tiền bồi thường mà làm thủ tục cho Ngô Công Th nhận số tiền bồi thường 1.471.000.000 đồng, lý do không nhận tiền vì phần diện tích đất bị thu hồi nằm trong phần diện tích đất 03 công mà bà C hứa đã cho Ngô Công Th. Ngày 13/4/2016 bà Trần Thị Thu C và Ngô Công Th đến Văn Phòng Công chứng Phú Quốc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 3, có diện tích 2.529,5m² do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 14/3/2011

cho bà Trần Thị Thu C, với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Thực chất đây chỉ là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và Ngô Công Th, vì phần đất trên bà C đã hứa cho ông Th vào năm 2005. Việc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng lại ghi là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích để giảm thuế. Đến ngày 24/8/2016 Ngô Công Th được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 106, tờ bản đồ số 3, có diện tích 2.529,5m² do bà C đã tặng cho. Khoảng cuối năm 2005, bà C có cho Ngô Công Th mượn phần diện tích đất 2.366,9m² để trồng cây ăn trái, phần đất trên bà C và các con đã trực tiếp canh tác và sử dụng từ năm 1987 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ xanh) vào năm 1992, do bà C trồng Tiêu, Điều và cây ăn trái không hiệu quả nên khi ông Th hỏi mượn thì bà C đồng ý và nói khi nào bà C có nhu cầu sử dụng hay bán thì ông Th phải trả lại cho bà C. Diện tích đất 2.366,9m² nằm trong thửa số 21, tờ bản đồ số 3, có diện tích 4.379m² do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 14/03/2011 cho Trần Thị Thu C. Đầu năm 2012, bà C làm thủ tục xin tách thành 02 thửa gồm: Thửa số 21, tờ bản đồ số 3, diện tích đất 2.366,9m² và Thửa số 69, tờ bản đồ số 3, có diện tích 2.012,1m² do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 16/01/2012, cả 02 thửa đất trên đều do bà Trần Thị Thu C đứng tên. Thửa số 69, tờ bản đồ số 3, có diện tích 2.012,1m² vào năm 2017 bà C đã sang nhượng cho ông Trần Minh Th (phần đất này không tranh chấp).

Nay ông Nguyễn Quốc T là người đại diện cho bà Trần Thị Thu C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà C không đồng ý T bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005 để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th, vì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông Th lập ngày 23/5/2005.

Buộc ông Th không được canh tác và trả lại diện tích đất 2.366,9m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, Kiên Giang.

** Bà Trần Thị Thu C trình bày:*

Bà C xác định vào ngày 10/01/2021 có ký hợp đồng mua bán với ông T về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.366,9m², đất tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939522, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3. Bà C xác nhận đã nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông T chuyển vào tài khoản của bà Ngô Thị Thu H, đây không phải là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất mà là tiền dần chân để sau này chuyển nhượng cho ông T nếu quyền sử dụng đất đang tranh chấp với ông Th được giao cho bà C thì bà C đồng ý bán với giá thời điểm đó, ông T cũng đồng ý. Hợp đồng mua bán là do ông T soạn đưa cho bà ký, do bà không

biết chữ nên không biết nội dung trong hợp đồng ghi vấn đề gì và giá trị chuyển nhượng bao nhiêu.

Nay bà Trần Thị Thu C yêu cầu: Đồng ý trả lại cho ông T số tiền 200.000.000 đồng; không đồng bồi thường số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất theo yêu cầu của ông T.

** Bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà L thống nhất T bộ lời trình bày của ông Ph và đơn khởi kiện của ông Th, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th. Bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông, bà cho rằng diện tích đất này do bà Ph khai khẩn, lúc còn nhỏ thì ở chung với cha mẹ và canh tác trên phần đất này, khi lớn lên thì lấy chồng và đi nơi khác sinh sống, ông bà cũng không biết việc ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không biết việc bà Ph phân chia đất giữa bà C với ông Th. Nay ông, bà cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

**Luật sư Nguyễn Sa L – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005 đã được UBND xã Dương Tơ xác nhận ngày 23/5/2005 là hợp pháp và có hiệu lực. Bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao kết chuyển nhượng là hoàn T tự nguyện phù hợp tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Căn cứ vào văn bản số 53 của UBND xã Dương Tơ xác nhận việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2005 là đúng quy định pháp luật. Ông Th là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2001 đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận cho ông Th diện tích đất 2.366,9m², đất tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, Kiên Giang.

Từ đó thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 giữa bà C với ông Th là phù hợp với ý chí, nguyện vọng của bà Ph và ông M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C.

Về thời hiệu: Bà C chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 5.886,7m², đến năm 2016 bà C thực hiện chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 2.529,5m² nhằm hợp thức cho việc chuyển nhượng theo hợp đồng năm 2005, đến năm 2019 ông Th mới yêu cầu bà C sang tên nhưng bà C không đồng ý nên vẫn còn trong thời hiệu.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Công Th về việc yêu cầu bà Trần Thị Thu C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Công Th về việc yêu cầu bà C phải làm thủ tục sang tên cho ông Th phần diện tích đất 2.366,9m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu bà Trần Thị Thu C giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939522 do bà C đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2005 giữa bà C với ông Th.

Buộc ông Th không được canh tác và giao trả lại cho bà C phần diện tích đất 2.366,9m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Suối Đ, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện Phú Quốc cấp cho bà C ngày 16/01/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý bồi thường cho ông Th giá trị T bộ cây trồng trên đất theo Chứng thư định giá số Vc 20/12/85/CT-TVAP ngày 14/12/2020 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng là 48.204.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Huy T. Buộc bà Trần Thị Thu C phải trả lại cho ông Phạm Huy T số tiền 200.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc bà C phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông T về việc bà C và các con của bà C phải tính lãi trên số 600.000.000 đồng từ ngày 22/4/2021 đến nay. Trường hợp ông T có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với yêu cầu Tòa án kê biên quyền sử dụng đất của bà C để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông T và yêu cầu Tòa án phải chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử, nên không xem xét.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2022 ông Ngô Công Th kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại T bộ vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Công Th và bác T bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Thu C.

Ngày 05/6/2022, ông Phạm Huy T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Huy T.

Ngày 03/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS kháng nghị T bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú

Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc có nhiều thiếu sót, vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Công Th và ông Phạm Huy T giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông.

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 phúc thẩm 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 giữ nguyên yêu cầu kháng nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Nêu quan điểm chỉ ra các sai sót vi phạm của cấp sơ thẩm về luật tố tụng và nội dung như kháng nghị cụ thể: Vi phạm về thủ tục tố tụng; theo đơn khởi kiện của đơn nguyên, đơn phản tố, tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 25/12/2019 xác định quan pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Quá trình giải quyết các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bản án sơ thẩm trong phần nhận định đã thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng tặng cho QSD đất, nhưng lại không xem xét giải quyết quan hệ pháp luật này như thế nào, mà bản án lại ghi “Bản án số 31/2022/DS- ST ngày 05/5/2022 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất ...” là phạm vi Điều 5 BLTTDS, dẫn đến việc áp dụng pháp luật làm căn cứ giải quyết vụ án không phù hợp; không ghi rõ các căn cứ pháp luật tương ứng như Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 để căn cứ giải quyết là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 BLTTDS năm 2015. Bản sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà C thực hiện đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 theo điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015, nhưng lại xử buộc ông Th phải nộp án phí đối với yêu cầu này là trái với quy định tại khoản 3 Điều 218 BLTTDS năm 2015. ông Ngô Quốc Tr, bà Ngô Thị Thu H, ông Ngô Quốc V vắng mặt tại phiên tòa, nhưng lại báo có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án” là phạm vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015. Ngoài ra bản án sơ thẩm có vi phạm về nội dung; bản án sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 giữa ông Ngô Công Th và bà Trần Thị Thu C vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 BLDS năm 2005 là đúng với bản chất giao dịch mà các bên đương sự đã xác lập, nhưng lại không xem xét giải quyết phần giao dịch che giấu (tặng cho) như thế nào là không đúng với nội dung Điều 129 BLDS năm 2005. Mặt khác, bản án sơ thẩm còn áp dụng Điều 427 BLDS năm 2005 cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà C thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 là trái với quy định tại khoản 2 Điều 136 BLDS năm 2005; việc bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Th đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự. Ông Nguyễn Quốc T là người tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Thị Thu C nhưng bản án sơ thẩm lại xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý bồi thường cho ông Th là không đúng với quy định của pháp luật dẫn đến việc không thể thi hành án được khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chịu trách nhiệm chậm thi hành án của người phải thi hành án khi người thi hành án có đơn yêu cầu là thiếu sót, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Từ những phân tích, nhận định trên có căn cứ khẳng định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Do bản án sơ thẩm có sai sót nghiêm trọng bị Viện Kiểm sát đề nghị xét xử hủy, nên kháng cáo của các đồng nguyên đơn Th, ông T viện kiểm sát không xem xét. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng điều khoản 3 Điều 308 BLTTDS phúc xử: Chấp nhận đề nghị của VKSND tỉnh, hủy bản án nói trên của tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm quyền giải quyết lại theo 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, T 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: Xét đơn kháng cáo của ông Ngô Công Th và ông Phạm Huy T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về nội dung, quyền kháng nghị, thủ tục kháng nghị và thời hạn kháng nghị đã đúng quy định tại Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo, kháng nghị theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ngô Quốc Tr, bà Ngô Thị Thu H, ông Ngô Quốc V vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Quốc T. Ông Huỳnh Văn Nh có đơn xin xét xử vắng mặt; nên áp dụng khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị của bản án sơ thẩm: Hội đồng xét xử xét thấy; viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị đề nghị hủy T bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử xét thấy bản án dân sự sơ thẩm nói trên của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc có thiếu sót,

vi phạm về việc áp dụng pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Về nội dung bản án sơ thẩm nhận định cho rằng, tại phiên tòa ông Th xác nhận không có việc chuyển nhượng QSD đất hay giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông Th với bà C, việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này nhằm mục đích bà C tặng cho ông Th phần đất của bà Nguyễn Thị Ph (mẹ ông Th) và các bên đương sự còn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 không phải là việc chuyển nhượng đất mà là việc tặng cho đất giữa bà C với ông Th, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127, 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005. Như vậy, bản án sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 giữa ông Ngô Công Th và bà Trần Thị Thu C vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 BLDS năm 2005 là đúng với bản chất giao dịch mà các bên đương sự đã xác lập, nhưng lại không xem xét giải quyết phần giao dịch bị che giấu (tặng cho) như thế nào là không đúng với nội dung Điều 129 BLDS năm 2005. Mặt khác, bản án sơ thẩm còn áp dụng Điều 427 BLDS năm 2005 cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 là trái với quy định tại khoản 2 Điều 136 BLDS năm 2005: *“Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”*. Việc bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Th đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

Theo hồ sơ vụ án thì ông Nguyễn Quốc T là người tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thu C, nhưng bản án sơ thẩm lại xử *“Ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý bồi thường cho ông Th giá trị T bộ cây trồng trên đất theo Chứng thư định giá số Vc 20/12/85/CT-TVAP ngày 14/12/2020 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng là 48.204.000 đồng”* là không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến không thể thi hành án được khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm xử *“buộc bà Trần Thị Thu C phải trả lại cho ông Phạm Huy T số tiền 200.000.000 đồng”*, nhưng lại không tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án của người phải thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu là thiếu sót, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Về Tố tụng theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn đều tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Tòa án sơ thẩm đã thụ lý vụ án ngày 25/12/2019 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bản án sơ thẩm trong phần nhận định đã thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp *Hợp đồng tặng cho QSD đất*, nhưng lại không xem xét giải quyết quan hệ pháp luật này như thế nào mà bản án lại ghi *“Bản án số: 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất...”* là

vi phạm Điều 5 BLTTDS, dẫn đến việc áp dụng pháp luật làm căn cứ giải quyết vụ án không phù hợp.

Bản án nhận định và giải quyết về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá, nhưng bản án không ghi rõ các căn cứ pháp luật tương ứng như 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 để làm căn cứ giải quyết là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 BLTTDS năm 2015. Bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 theo điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015, nhưng lại xử buộc ông Th phải nộp án phí đối với yêu cầu này là trái với quy định tại khoản 3 Điều 218 BLTTDS năm 2015. Tại trang 2 của bản án có ghi ông Ngô Quốc Tr, bà Ngô Thị Thu Hiền, ông Ngô Quốc V đều vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại trang 17 điểm 6 phần quyết định lại ghi: *“6...ông Tr, bà H, ông V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án”* là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015.

Từ những sai sót nêu trên của tòa án cấp sơ thẩm mà tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy T bộ bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Công Th, ông Th yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và bác T bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Thu C. Xét thấy rằng bản án sơ thẩm áp dụng Điều 427 BLDS năm 2005 cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2005 là trái với quy định tại khoản 2 Điều 136 BLDS năm 2005 như đã phân tích ở trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Th. Và khi tuyên bồi thường giá trị cây trồng trên đất của bà C cho ông Th, Tòa án lại tuyên ông T là người đại diện theo ủy quyền cho bà C bồi thường là không phù hợp quy định của pháp luật, không đảm bảo thi hành án. Vì vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu khởi kiện của ông Th sẽ được xem xét lại khi vụ án được xét xử lại. Kháng cáo của ông Ngô Công Th được chấp nhận một phần.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Phạm Huy T, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của ông T không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, vào thời điểm ký kết hợp đồng mua bán ngày 12/01/2021, ông T đã được bà C thông tin về thửa đất đang tranh chấp nhưng vẫn đồng ý xác lập giao dịch thể hiện tại điểm d khoản 2 Điều 3 của hợp đồng ngày 12/4/2021 và tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2021 ông T thừa nhận vào thời điểm đặt cọc nhận chuyển nhượng thì ông biết diện tích đất tranh chấp, điều này dẫn đến mục đích và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Huy T là phù hợp. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xử *“buộc bà Trần Thị Thu C phải trả lại cho ông Phạm Huy T số tiền 200.000.000 đồng”*, nhưng lại không tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án của người phải thi hành án khi người được thi hành

án có đơn yêu cầu là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần xem xét về vấn đề này khi giải quyết lại vụ án.

[3] Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị hủy T bộ để giải quyết lại, vì vậy những yêu cầu của ông Ngô Công Th, ông Phạm Huy T và bà Trần Thị Thu C cấp sơ thẩm sau khi nhận hồ sơ giải quyết lại vụ án thì xem xét giải quyết đánh giá tổng thể pháp lý của các chứng cứ để quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án. Những yêu cầu của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngô Thị H, của ông Ngô Văn M, của bà Ngô Thị H, ông Ngô Vũ Ph cũng được chuyển về Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Công Th, ông Phạm Huy T không phải chịu.

-Trả lại cho ông Ngô Công Th 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007482 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

-Trả lại cho ông Phạm Huy T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007596 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận T bộ kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 03/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Công Th, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Huy T.

Tuyên xử:

1. Hủy T bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Ngô Công Th, ông Phạm Huy T không phải chịu.

- Trả lại cho ông Ngô Công Th 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007482 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho ông Phạm Huy T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007596 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

4. *Về chi phí tố tụng khác:* Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA dân sự TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha