

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2017/DS-PT

Ngày: 25 /4 / 2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Văn Lung;**

**Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang; Bà Nguyễn Thị Nhiên**

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

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

**Anh Lê Minh H**, sinh năm: 1974; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

**Anh Châu T**, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp D, xã E, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**Chị Lê Thị N**, sinh năm: 1973; địa chỉ: khu phố A1, thị trấn G, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**2. Bị đơn: Bà Võ Thị K**, sinh năm: 1952; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- **NLQ1**, sinh năm: 1983; địa chỉ: đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của NLQ1: Anh **Lại Hùng A**; địa chỉ: đường D, phường E, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2015 (có mặt).

- **NLQ2**, sinh năm 1971 (có mặt); **NLQ3**, sinh năm 1975 (vắng mặt); cùng địa chỉ: khu phố H, thị trấn G, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của NLQ3: Anh **Lại Hùng A**; địa chỉ: đường D, phường E, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2017 (có mặt).

- **NLQ4**, sinh năm 1975; **NLQ5**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: ấp I, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **NLQ6**, sinh năm 1985; **NLQ7**, sinh năm 1982; **NLQ8**, sinh năm 1977; **NLQ9**, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **NLQ10**; địa chỉ: khu phố K, thị trấn G, huyện C, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** NLQ2 – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**5. Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn anh Lê Minh H** trình bày: Vào ngày 11/02/2010, anh và bà Võ Thị K có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 720m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư), tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/7/2003, mang tên ông Đoàn Văn T (chồng bà Võ Thị K, đã chết). Giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng, đã thanh toán đủ. Bà Võ Thị K đã giao đất cho anh sử dụng trồng cây ăn trái và cất 01 căn nhà diện tích ngang 5m, dài 12m trên phần đất này.

Ngày 17/3/2010, anh và bà Võ Thị K tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 720m<sup>2</sup> (rộng 18m, dài 40m), tọa lạc tại địa chỉ trên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, đã thanh toán đủ; bà K đã giao đất cho anh sử dụng cho đến nay.

Việc chuyển nhượng đất, hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Đến năm 2012, do bà Võ Thị K hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện

tách thửa; anh có đơn khiếu nại, được Ủy ban nhân dân xã B hòa giải tranh chấp giữa anh với bà Võ Thị K vào ngày 10/8/2012, thì anh mới biết bà Võ Thị K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2011 và đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho NLQ1, trong đó có 02 phần đất bà Võ Thị K đã chuyển nhượng cho anh. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ2 (đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị K) với NLQ3 (đại diện theo ủy quyền của NLQ1) xác lập vào ngày 08/9/2011.

- Hủy một phần hợp đồng mua bán đất ngày 09/9/2011 giữa bà Võ Thị K với NLQ2 đối với diện tích đất 5.000m<sup>2</sup>, thửa số 50, tờ bản đồ số 20, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị K ngày 05/8/2011.

- Công nhận cho anh quyền sử dụng 02 thửa đất chuyển nhượng của bà Võ Thị K (một thửa diện tích 750,2m<sup>2</sup>; một thửa diện tích 726m<sup>2</sup>), theo sơ đồ bản vẽ ngày 12/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; không yêu cầu công nhận 100m<sup>2</sup> đất ở.

**Nguyên đơn anh Châu T, chị Lê Thị N** trình bày: Vào ngày 01/12/2009, anh Châu T, chị Lê Thị N và bà Võ Thị K có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư), tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/7/2003, mang tên ông Đoàn Văn T (chồng bà Võ Thị K). Giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng và đã thanh toán đủ cho bà Võ Thị K.

Sau khi nhận chuyển nhượng anh Châu T, chị Lê Thị N đã trồng cây ăn trái, cất 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất này và đã nhiều lần yêu cầu bà Võ Thị K tách thửa, nhưng bà Võ Thị K nói “đang làm thủ tục sang tên từ ông Đoàn Văn T qua bà Võ Thị K xong thì sẽ tách thửa cho anh Châu T, chị Lê Thị N”. Hiện nay, bà Võ Thị K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2011 và đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho NLQ1, trong đó có phần đất bà Võ Thị K đã chuyển nhượng cho anh Châu T, chị Lê Thị N. Nay anh Châu T, chị Lê Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ2 (đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị K) với NLQ3 (đại diện theo ủy quyền của NLQ1) xác lập vào ngày 08/9/2011.

- Hủy một phần hợp đồng mua bán đất ngày 09/9/2011 giữa bà Võ Thị K với NLQ2 đối với diện tích đất 5.000m<sup>2</sup>, thửa số 50, tờ bản đồ số 20, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 831246 cấp ngày 05/8/2011.

- Công nhận cho anh Châu T, chị Lê Thị N quyền sử dụng đất chuyên nhượng của bà Võ Thị K, diện tích 1.601,6m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn), theo sơ đồ bản vẽ ngày 12/8/2015, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

**Bị đơn bà Võ Thị K** trình bày: Vào năm 2009, bà chuyển nhượng cho anh Châu T, chị Lê Thị N một phần diện tích đất là 1.500m<sup>2</sup>, giá 135.000.000 đồng, đã trả trước 85.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng, khi nào sang tên cho anh Châu T, chị Lê Thị N thì sẽ trả đủ. Năm 2010, bà chuyển nhượng cho anh Lê Minh H 02 phần đất, mỗi phần đất có diện tích 720m<sup>2</sup>, tổng số tiền là 190.000.000 đồng, đã trả đủ. Năm 2011, bà chuyển nhượng cho NLQ3 02 nền nhà, diện tích mỗi nền bao nhiêu bà không nhớ; giá của 02 nền nhà là 30.000.000 đồng, đã nhận đủ; sau đó, NLQ3 chuyển nhượng cho anh Lê Minh H 01 nền nhà giá 50.000.000 đồng, anh Lê Minh H đã cất nhà ở trên phần đất này cho đến nay.

Bà Võ Thị K xác nhận không có chuyển nhượng đất cho NLQ1 và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của NLQ1. Do trước đây, bà có nhờ NLQ3 làm thủ tục đổi giấy chứng nhận cho bà, tách thửa cho anh Châu T, chị Lê Thị N và anh Lê Minh H; bà có đến Phòng công chứng ký giấy cho NLQ3 để NLQ3 đi làm giấy tờ đất, nhưng bà không có đọc nội dung nên không biết đó là giấy ủy quyền cho NLQ2 bán đất cho NLQ1. Bà chỉ biết NLQ2 là chồng của NLQ3, chứ bà không có bán đất cho NLQ2. Chữ ký trong hợp đồng mua bán đất ngày 09/9/2011 do NLQ2 cung cấp là giấy photo, không phải là chữ ký của bà nên bà không yêu cầu giám định chữ ký.

Ngoài ra, trước đây bà có ký tên vào giấy tay bán cho NLQ3 6.000m<sup>2</sup>, loại đất bung chỉ có sơ đồ 15 và đã nhận của NLQ3 600.000.000 đồng.

Nay bà đồng ý giao các phần đất đã chuyển nhượng đúng theo yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H, anh Châu T, chị Lê Thị N; bà không đồng ý giao đất theo yêu cầu khởi kiện của NLQ1 và NLQ2.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8 và NLQ9** đều thống nhất ý kiến của mẹ là bà Võ Thị K.

**Anh Lại Hùng A**, đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2 và NLQ3 trình bày: Theo sự ủy quyền của bên mua là NLQ1 và bên bán là bà Võ Thị K. Ngày 08/9/2011, tại Phòng công chứng A2 tỉnh Kiên Giang, NLQ3 và NLQ2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000m<sup>2</sup>, thửa số 50, tờ bản đồ số 20; giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng, đã thanh toán đủ, NLQ2 là người nhận số tiền này, nhưng không giao cho bà Võ Thị K, vì thửa đất này trước đây bà Võ Thị K đã chuyển nhượng cho NLQ2 vào ngày 09/9/2011 với giá 500.000.000

đồng, có lập hợp đồng mua bán, NLQ2 đã thanh toán đủ cho bà Võ Thị K. Vì lý do đó, bà Võ Thị K mới ủy quyền cho NLQ2 đứng ra chuyển nhượng phần đất này cho NLQ1 và NLQ1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nay NLQ1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với anh Lê Minh H, diện tích 720m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở) và 720m<sup>2</sup> đất (không có đất ở).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với anh Châu T và chị Lê Thị N, diện tích 1.500m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở).

- Buộc anh Lê Minh H, anh Châu T và chị Lê Thị N tháo dỡ các căn nhà và công trình liên quan đã xây dựng trên đất, để giao cho NLQ1 diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H, anh Châu T và chị Lê Thị N.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với NLQ1 xác lập ngày 08/9/2011, theo chứng thực số 3719, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng A2, tỉnh Kiên Giang;

Hủy một phần hợp đồng mua bán đất giữa bà Võ Thị K với NLQ2 xác lập vào ngày 09/9/2011;

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.601,6m<sup>2</sup> của anh Châu T và chị Lê Thị N, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 20, tại ấp A, xã B, huyện C (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 750,2m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất diện tích 726m<sup>2</sup> của anh Lê Minh H, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 20, tại ấp A, xã B, huyện C (có sơ đồ vị trí kèm theo).

**2.** Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ1 về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 giữa bà Võ Thị K với anh Lê Minh H đối với 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 720m<sup>2</sup>.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 giữa bà Võ Thị K với anh Châu T và chị Lê Thị N, với diện tích 1.500m<sup>2</sup>.

Buộc anh Lê Minh H, anh Châu T và chị Lê Thị N tháo dỡ nhà và công trình xây dựng liên quan để giao diện tích 5.000m<sup>2</sup>, thửa số 50, tờ bản đồ số 20, cho NLQ1 sử dụng.

3. NLQ2 có nghĩa vụ bồi hoàn cho NLQ1 một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy với số tiền là 2.652.130.000 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2017, NLQ2 có đơn kháng cáo không đồng ý bồi thường cho NLQ1 một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy với số tiền là 2.652.130.000 đồng; yêu cầu cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với anh Lê Minh H, anh Châu T và chị Lê Thị N để giao lại diện tích chuyển nhượng cho NLQ1 sử dụng, với lý do: Bà Võ Thị K đã chuyển nhượng cho NLQ2 diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> trên và đã nhận tiền đủ; sau đó, bà Võ Thị K ủy quyền cho NLQ2 chuyển nhượng lại cho NLQ1 và NLQ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/02/2017, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có quyết định kháng nghị với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự, không đình chỉ phần các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện; chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và chưa giải quyết triệt để nội dung vụ án, gây khó khăn cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ2 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của NLQ2 hoặc hủy toàn bộ án sơ thẩm theo quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Người đại diện hợp pháp của NLQ1 và NLQ3 là anh Lại Hùng A thống nhất ý kiến của NLQ2. Ngược lại, các nguyên đơn (anh Lê Minh H, anh Châu T, chị Lê Thị N) và bị đơn bà Võ Thị K không đồng ý nội dung kháng cáo của NLQ2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ kiện: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội

dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với NLQ1, theo công chứng, chứng thực số 3719, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2011 của Phòng công chứng A2, tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên bà Võ Thị K cho rằng, quá trình ký kết hợp đồng bà Võ Thị K không giao dịch gì với NLQ1, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ về hợp đồng được công chứng như thế nào và không đưa đại diện của Phòng Công chứng A2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các vấn đề trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với anh Lê Minh H; giữa bà Võ Thị K với anh Châu T và chị Lê Thị N không tuân thủ quy định về hình thức. Nhưng cấp sơ thẩm không ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch là không đúng quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/10/2016 và ngày 13/01/2017, các nguyên đơn (anh Lê Minh H, anh Châu T, chị Lê Thị N) rút một phần yêu cầu khởi kiện: Khi khởi kiện, các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với NLQ2 và giữa NLQ2 (đại diện ủy quyền cho bà Võ Thị K) với NLQ3 (đại diện ủy quyền cho NLQ1) đối với diện tích đất 5.000m<sup>2</sup>. Nay chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đối với diện tích đất bà Võ Thị K chuyển nhượng cho anh Lê Minh H là 1.440m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho anh Châu T, chị Lê Thị N là 1.500m<sup>2</sup> (đều nằm trong diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> trên). Nhưng cấp sơ thẩm không ra quyết định đình chỉ phần các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là vi phạm quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Võ Thị K tạo lập từ năm 1979. Năm 2008, ông Đoàn Văn T chết không để lại di chúc;

các con ông Đoàn Văn T, bà Võ Thị K gồm (NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8 và NLQ9) đều có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do ông Đoàn Văn T đứng tên với diện tích 3.600m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/7/2003 và giao quyền sử dụng đất trên cho bà Võ Thị K (bút lục 127). Ngày 22/02/2011, bà Võ Thị K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.793m<sup>2</sup> (tăng 3.193m<sup>2</sup> so với giấy do ông Đoàn Văn T đứng tên). Đến tháng 8/2011, bà Võ Thị K tách phần đất trên thành hai thửa có diện tích 1.793m<sup>2</sup> và 5.000m<sup>2</sup>.

Hiện nay, thửa đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị K ngày 05/8/2011 đang có tranh chấp. Cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến những người con của ông Đoàn Văn T và bà Võ Thị K đối với phần thừa kế diện tích đất tăng lên 1.400m<sup>2</sup> (từ 3.600m<sup>2</sup> lên 5.000m<sup>2</sup>) là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của họ. Đồng thời, việc bà Võ Thị K có đủ điều kiện để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.000m<sup>2</sup> cho NLQ2 và NLQ1 hay không cũng chưa được làm rõ.

[5] Trong vụ kiện này, bà Võ Thị K không thực hiện quyền phản tố yêu cầu Tòa án: hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị K với NLQ2 ký ngày 09/9/2011 và giữa bà Võ Thị K với NLQ1 ký ngày 08/9/2011; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã biến động từ bà Võ Thị K sang tên NLQ1 vào ngày 19/9/2011 đối với diện tích 5.000m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất bà Võ Thị K chuyển nhượng cho anh Lê Minh H 1.440m<sup>2</sup>, anh Châu T và chị Lê Thị N 1.500m<sup>2</sup>. Nhưng cấp sơ thẩm lại hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2011 giữa bà Võ Thị K với NLQ1 và hủy một phần hợp đồng mua bán đất ngày 09/9/2011 giữa bà Võ Thị K với NLQ2 đối với diện tích đất mà bà Võ Thị K chuyển nhượng cho anh Lê Minh H 1.440m<sup>2</sup>, anh Châu T và chị Lê Thị N 1.500m<sup>2</sup> là chưa đủ căn cứ.

Đồng thời, cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đã đứng tên NLQ1 ngày 19/9/2011; chưa xác định tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp gồm 04 căn nhà cấp bốn và cây trồng các loại là của ai để giải quyết là có thiếu sót, gây khó khăn trong công tác thi hành án.

[6] Ngoài ra, trong vụ kiện này, NLQ1 không có yêu cầu NLQ2 bồi thường thiệt hại, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc NLQ2 có nghĩa vụ bồi hoàn cho NLQ1 một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy với số tiền là 2.652.130.000 đồng là chưa phù hợp với quy định tại Điều 443 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.



Từ những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và kháng cáo của NLQ2; hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm, NLQ2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang xét xử tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Lê Minh H, anh Châu T và chị Lê Thị N với bị đơn bà Võ Thị K.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho NLQ2 là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003689 ngày 07/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện C;
- THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*Đã ký và đóng dấu*

**Đào Văn Lung**