

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 51/2021/DS-PT
Ngày 13 - 4 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Sanh Hiền

Ông Võ Thanh Huyền

- 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 tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N (N V), sinh năm 1958 (có mặt)
2. Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 1977 (có mặt)
3. Chị Huỳnh Thị T1, sinh năm 1979 (vắng mặt)
4. Anh Huỳnh Văn T2, sinh năm 1982 (vắng mặt)
5. Anh Huỳnh Văn M, sinh năm 1987 (vắng mặt)
6. Chị Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, chị Huỳnh Thị Đ: Anh Huỳnh Văn M, sinh năm 1987. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2018 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1979 (có mặt)

2. NLQ2, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ3, sinh năm 1970 (có mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1970 (có mặt).

5. NLQ5, sinh năm 1969.

Người đại diện hợp pháp của NLQ1, NLQ5: Thị H, sinh năm 1981. Theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Trần Văn T khởi kiện cho rằng: Nguyên vào ngày 13/3/2017, bà Nguyễn Thị N cùng các con là anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ có chuyển nhượng cho anh diện tích đất nông nghiệp là 13.285 m² tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696542 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N vào ngày 13/01/2005. Giá chuyển nhượng là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng), anh đã giao đủ tiền cho bà N và nhận canh tác từ ngày 13 tháng 3 N 2017 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 13/3/2017 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn N2, ông Đỗ Văn S và có nhờ ban lãnh đạo ấp xác nhận. Anh đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A đang tiến hành xác minh về diện tích đất của bà N với lý do bà Nguyễn Thị N phải thi hành Quyết định số 86/2017/QĐST ngày 15/12/2017 và bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang với tổng số tiền 203.000.000 (Hai trăm lẻ ba triệu đồng) nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Anh đang làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp được bà N cùng các con bà N và những hộ giáp ranh ký tên đầy đủ. Nay anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và hộ bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 13/3/2017 với diện tích 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 -2 tọa lạc tại ấp 6 Biển, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn anh Huỳnh Văn M trình bày:

Vào ngày 13/3/2017, gia đình anh gồm bà Nguyễn Thị N cùng các anh chị em là anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ có thống nhất chuyển nhượng cho anh Trần Văn T diện tích đất nông nghiệp là 13.285 m² tọa lạc tại ấp 6 Biền, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696542 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N vào ngày 13/01/2005. Giá chuyển nhượng là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng), anh T đã giao đủ tiền cho gia đình anh và anh T đã canh tác từ ngày 13 tháng 3 năm 2017 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 13/3/2017 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn N2, ông Đỗ Văn S và có nhờ ban lãnh đạo ấp xác nhận. Khi anh T đang làm thủ tục chuyển nhượng tên quyền sử dụng đất thì Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A đang thi hành các khoản nợ của các vụ án khác với lý do bà Nguyễn Thị N phải thi hành Quyết định số 86/2017/QĐST ngày 15/12/2017 và bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang với tổng số tiền 203.000.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu đồng) nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Đến thời điểm này thì gia đình anh đã giao diện tích đất chuyển nhượng trên cho anh T sử dụng và anh T đã xây dựng các công trình như đào ao nuôi tôm trên đất nhưng chưa lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được với lý do là đất đang bị Chi cục Thi hành án ngăn chặn để thực hiện khoản tiền thi hành án của bà Nguyễn Thị N trong vụ án khác.

Nay gia đình anh thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T và gia đình anh xác lập ngày 13/3/2017 với diện tích 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 -2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày yêu cầu:

NLQ2 và NLQ1 có yêu cầu độc lập trình bày như sau: Căn cứ vào Bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã có hiệu lực pháp luật thi hành, thì bà Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng chị số tiền hui 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng). Ngoài diện tích đất 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 - 2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang thì bà Nguyễn Thị N không có tài sản nào khác để thi hành bản án nêu trên, việc gia đình bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng diện tích đất cho anh Trần Văn T là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh, chị. Do đó anh, chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/3/2017 với diện tích 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 -2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa gia đình bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn T để đảm bảo cho việc thi hành án.

NLQ4 có yêu cầu độc lập trình bày như sau: Căn cứ vào Bản án số 42/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã có hiệu lực pháp luật thi hành thì bà Nguyễn Thị N phải trả cho chị số tiền nợ hui là 45.850.000 đồng. Ngoài diện tích đất 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 -2

tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang thì bà Nguyễn Thị N không có tài sản nào khác để thi hành bản án nêu trên, việc gia đình bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng diện tích đất cho anh Trần Văn T nên ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Do đó chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/3/2017 với diện tích 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 - 2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa gia đình bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn T để đảm bảo cho việc thi hành án cho chị.

Bà Nguyễn Thị P có yêu cầu độc lập như sau: Căn cứ vào Quyết định số 12/2018/QĐST-DS ngày 21/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã có hiệu lực pháp luật thi hành thì bà Nguyễn Thị N phải trả cho chị số tiền hui 52.000.000 đồng. Ngoài diện tích đất 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 - 2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang thì bà Nguyễn Thị N không có tài sản nào khác để thi hành Quyết định nêu trên, việc gia đình bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng diện tích đất cho anh Trần Văn T nên ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng chị. Do đó chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/3/2017 với diện tích 13.285 m² tại thửa 80, tờ bản đồ 16 - 2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa gia đình bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn T để đảm bảo cho việc thi hành án của chị.

Ông Huỳnh Văn C không có yêu cầu độc lập trình bày: Căn cứ vào Quyết định số 86/2017/QĐST-DS ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã có hiệu lực pháp luật thi hành thì bà Nguyễn Thị N phải trả cho anh số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng), việc gia đình bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng diện tích đất cho anh Trần Văn T thì anh thống nhất nên không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T và bà Nguyễn Thị N, anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, Huỳnh Văn T2, Huỳnh Văn M và Huỳnh Thị Đ xác lập ngày 13 tháng 3 năm 2017 đối với diện tích đất 13.285m² (diện tích đất thực tế 12.669,3 m²) thuộc thửa đất số 31000.16 -2.80, tờ bản đồ số 16-2 tích tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận QSD đất số AB 696542, sổ vào sổ cấp GCN: NT000293 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2005 đứng tên hộ ông bà Nguyễn Thị N. Ngày 31/8/2017 đã thay đổi thửa 80, tờ 16-2 thành thửa số 01, tờ bản đồ 96-2017 và ngày 23/01/2018 người sử dụng đất thay đổi thông tin hộ ông (bà) Nguyễn Thị N thành bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số 003739. DT.002 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang.

(Theo tờ trích đo địa chính số: TD 96 -2017 ngày 03 tháng 8 N 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A duyệt ngày 04 tháng 8 N 2017). Có tuyên vị trí các cạnh.

2. Bác yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chị Huỳnh Thị H2, anh Bùi Văn H1, chị Đỗ Thị Thu N1 và chị Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Trần Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị N, anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ đối với diện tích đất 13.285 m² (diện tích đất thực tế 12.669,3 m²) thuộc thửa đất số 31000.16-2.80, tờ bản đồ số 16-2, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 696542, số vào sổ cấp GCN: NT000293 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2005 đứng tên hộ ông bà Nguyễn Thị N.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cho các đương sự theo quyết định của bản án khi các đương sự có yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 08 tháng 02 năm 2021 NLQ2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị N cùng các con và ông Trần Văn T đối với diện tích 13.285m² thửa số 80, tờ bản đồ số 16-2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Trả lại diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N và các con của bà N để làm cơ sở yêu cầu thi hành bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A.

Tại phiên tòa phúc thẩm: NLQ2 giữ nguyên đơn kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, không đồng ý đơn kháng cáo của NLQ2, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn bà N, anh H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí cho bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang về án phí của bà N.

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, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Huỳnh Văn M cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, chị Huỳnh Thị

Đ Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh M theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của NLQ2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị N cùng các con và ông Trần Văn T đối với diện tích 13.285m² thửa số 80, tờ bản đồ số 16-2 tọa lạc tại ấp 6 Biển, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Trả lại diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N và các con của bà N để làm cơ sở yêu cầu thi hành bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang vì ngoài diện tích nêu trên thì bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 13 tháng 3 năm 2017 giữa bà N và cùng các con là anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Đ có chuyển nhượng diện tích đất 13.258m² thuộc thửa 31000.16-2.80, tờ bản đồ số 16-2 tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho ông Trần Văn T với giá 360.000.000 đồng, hình thức thanh toán 01 lần là vào ngày 13/3/2017, cũng vào ngày 13/3/2017 ông Trần Văn T đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất nêu trên cho bà N cùng với các con bà N đã ký vào biên nhận (bút lục số 03), đồng thời bà N cùng với các con của bà N là anh H, chị T1, anh T2, anh M, chị Đ cũng đã thừa nhận tiền đầy đủ của anh T và đã giao đất cho anh T canh tác từ ngày giao nhận tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án sơ thẩm phía bị đơn cũng đồng ý việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho phía anh T như thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N cùng các con của bà N với anh T được lập thành văn bản không đúng quy định của luật mà anh T với bà N cùng các con đã thực hiện việc giao nhận tiền 360.000.000 đồng và phía bà N cùng các con đã giao diện tích đất nêu trên cho anh T canh tác sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng ngày 13/3/2017 đến thời điểm hiện nay. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017 giữa bà N cùng với các con của bà N là có căn cứ công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017 theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Chính vì vậy, xét đơn kháng cáo của NLQ2 là không có cơ sở chấp nhận về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017 giữa bà N cùng các con của bà N với anh T. Đồng thời, ngày 13/4/2017 NLQ2, NLQ1 đã khởi kiện đòi chị bà N về việc tranh chấp giao dịch cầm cố và hợp đồng góp hui và đã được giải quyết bằng bản án số 41/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện A tuyên hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NLQ2 và bà N xác lập ngày 19/8/2016 có xác nhận của Ủy ban nhân xã N, buộc bà N phải trả tiền hui cho vợ chồng NLQ2 là 190.000.000 đồng. Như vậy quyền sử dụng đất của bà N không thực hiện giao dịch bảo đảm nào khác, việc giữa NLQ2 tham gia hui với bà N cũng không nhằm việc bảo đảm là quyền sử dụng đất. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ2, NLQ1 là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí cho bà N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N chịu án phí sơ thẩm là chưa đúng quy định của pháp luật, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, cần rút kinh nghiệm chung.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của NLQ2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 N 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang về án phí.

[4] Án phí phúc thẩm: NLQ2 người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 129, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của NLQ2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 N 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T và bà Nguyễn Thị N, anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ xác lập ngày 13 tháng 3 năm 2017 đối với diện tích đất 13.285 m² (diện tích đất thực tế 12.669,3 m²) thuộc thửa đất số 31000.16 -2.80, tờ bản đồ số 16-2 tích tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696542, số vào sổ cấp GCN: NT000293 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 13/01/2005 đứng tên hộ ông bà Nguyễn Thị N. Ngày 31/8/2017 đã thay đổi thửa 80, tờ 16-2 thành thửa số 01, tờ bản đồ 96-2017 và ngày 23/01/2018 người sử dụng đất thay đổi thông tin hộ ông (bà) Nguyễn Thị N thành bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số 003739. DT.002 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang.

(Theo tờ trích đo địa chính số: TD 96 -2017 ngày 03 tháng 8 N 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A duyệt ngày 04 tháng 8 năm 2017).

Vị trí đất có các cạnh như sau:

Phía Bắc cạnh 1-2 giáp đất Đỗ Văn S = 64,28m; Phía Đông cạnh 2-3 giáp đất Trần Trung T = 219,50m; Phía Nam cạnh 3-4 giáp đất Nguyễn Thị N = 50,43m; Phía Tây giáp đất Nguyễn Văn H3 cạnh 4-5 = 126,00m, cạnh 5-6 = 23,73m cạnh 6-1 = 74,20m. Tổng diện tích là 12.669,3m².

2. Bác yêu cầu độc lập của NLQ2, NLQ1; NLQ4 và NLQ3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Trần Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị N, anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ đối với diện tích đất 13.285 m² (diện tích đất thực tế 12.669,3 m²) thuộc thửa đất số 31000.16-2.80, tờ bản đồ số 16-2, theo giấy chứng nhận QSD đất số AB 696542, sổ vào sổ cấp GCN: NT000293 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2005 đứng tên hộ ông bà Nguyễn Thị N.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án và điều chỉnh lại đúng diện tích đất thực tế khi các đương sự có yêu cầu.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T1, anh Huỳnh Văn T2, anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Buộc NLQ2 và NLQ1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí NLQ2 NLQ1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005837 ngày 20 tháng 12 N 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang. NLQ2, NLQ1 đã nộp xong án phí.

Buộc NLQ4 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí NLQ4 đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001727 ngày 16/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang. NLQ4 đã nộp xong án phí.

Buộc NLQ3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001725 ngày 16/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang. NLQ3 đã nộp xong án phí.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001501 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí

theo biên lai thu số 0007252 ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Nhiên