

Bản án số: 76/2022/DS-PT

Ngày: 28- 4-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ; tài sản liên quan
cưỡng chế thi hành án”;

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo

Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên- Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 và ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 22/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022; về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; tài sản liên quan cưỡng chế thi hành án”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện CM bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1983; cư trú: ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt);

Bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Lê Phước H thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PH (có mặt);

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tích Ng, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963; cùng cư trú: ấp BH, xã BTT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp (có mặt);

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang; địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo nối dài, ấp LH, thị trấn CM, tỉnh An Giang. Ủy quyền cho ông Trần Văn H; chức danh: Chấp hành viên làm đại diện (vắng mặt);

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Phan Văn H, sinh năm 1973; cư trú: Số ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt);

4.2 Ông Nguyễn Chí Th, sinh năm 1981; cư trú: ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CM kháng nghị;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của bà Nguyễn Thị Ngọc Th, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Phước H trình bày: Ngày 16/12/2013 bà Nguyễn Thị Ngọc Th với bà Nguyễn Thị Tích Ng (cô ruột của bà Th) hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất diện tích 284,9m², thửa 119, tờ bản đồ 59 theo GCN QSDĐ số H0200Sb, ngày 10/02/2006 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng, giá chuyển nhượng nhà đất là 200.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không công chứng, chứng thực, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nhà và đất bà Th đang quản lý và sử dụng từ năm 2013 cho đến nay, không ai tranh chấp.

Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Ng hiện trạng nhà kho tạm, bà Th đã đầu tư, sửa chữa căn nhà cấp 4 để ở và hoạt động kinh doanh uốn tóc/áo cưới, căn nhà kết cấu vách xây gạch, nền gạch, mái tôn, trần nhà la phong, căn nhà diện tích ngang 6m, dài 26m gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên, khi chuyển nhượng thỏa thuận phía bà Nguyễn Thị Tích Ng là người chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, do bà Nguyễn Thị Tích Ng đi làm ăn xa nên chưa hoàn tất các thủ tục chuyển quyền theo quy định, bà Th yêu cầu bà Ng, ông N thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Th nhưng bà Ng và ông N hứa hẹn mãi cho đến nay.

Nay, nhà và đất bà Th đang quản lý, sử dụng thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên theo thông báo số 611/TB-CCTHADS ngày 20/5/2021 và Quyết định số 83/QĐ-CCTHADS ngày 19/5/2021, bà Th không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 16/12/2013 giữa bên mua là bà Nguyễn Thị Ngọc Th với bên bán Nguyễn Thị Tích Ng tại thửa số 119, tờ bản đồ số 59, diện tích 284,9m² theo GCN QSDĐ số H0200Sb ngày 10/02/2006 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng, nhà đất tọa lạc tại ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền là 200.000.000 đồng và đồng thời bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa nhà số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tích Ng và ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào năm 2001 bà Ng và ông N xây dựng căn nhà cấp 4 để cho thuê trên diện tích 284,9m² thửa đất số 119, tờ bản đồ 59, theo GCN QSDĐ số H0200Sb ngày 10/02/2006 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng, nguồn gốc đất của cha mẹ bà Ng chia phần cho bà Ng, việc cho thuê nhà không hiệu quả nên bà Ng dùng căn nhà làm kho (vựa cám). Sau đó, đến ngày 16/12/2013 bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tạm cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th diện tích 284,9m², thửa đất số 119, tờ bản đồ 59, theo GCN QSDĐ số H0200Sb ngày 10/02/2006 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng, hiện trạng căn nhà khi chuyển nhượng căn nhà tạm gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên, giá chuyển nhượng nhà và đất là 200.000.000 đồng, phía bà Th đã giao tiền đủ và bà Ng đã giao nhà đất và quyền sử dụng đất cho bà Th giữ, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ có bà Th và bà Ng làm hợp đồng, còn ông N không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông N cũng thống nhất vợ chồng có chuyển nhượng nhà đất cho bà Th, mặc dù trong hợp đồng ông N không ký tên, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không công chứng chứng thực và bà Th đã đầu tư xây dựng như nguyên đơn trình bày

Nay, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ng, ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Th. Đồng thời, bà Ng, ông N đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho bà Th theo quy định pháp luật. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì buộc trả số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền đầu tư, sửa chữa nhà 400.000.000 đồng thì bà Ng, ông N không có khả năng hoàn trả. Bởi vì, hiện nay bà Ng và ông N còn phải thi hành án theo các Quyết định số: 795; 799; 801; 802; 803; 804; 809; 810; 811; 812; 813; 814; 815; 816; 817 cùng ngày 01/4/2021 và QĐ số 870, ngày 20/4/2021 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang với số tiền tổng cộng là 12.619.483.129 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm mười chín triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn Ho đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang trình bày:

Căn cứ vào các Quyết định, Bản án của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của các đương sự, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM ban hành các Quyết định số: 795; 799; 801; 802; 803; 804; 809; 810; 811; 812; 813; 814; 815; 816; 817 cùng ngày 01/4/2021 và Quyết định số 870, ngày 20/4/2021 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang thì bà Nguyễn Thị tích Ng và ông Nguyễn Văn N phải thi hành án với số tiền tổng cộng là 12.619.483.129 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm mười chín triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín đồng). Do vậy, căn cứ vào các biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM và tại Ủy ban nhân dân xã MA, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh CM, tỉnh An Giang xác định quyền sử dụng đất số H0200Sb, ngày 10/02/2006 diện tích 284,9m², thửa đất số 119, tờ bản đồ 59 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà

Nguyễn Thị Tích Ng đứng tên, chưa chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho ai theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện CM xác định tài sản vẫn mang tên của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng và ban hành Quyết định số 83/QĐ-CCTHADS ngày 19/5/2021 về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án đối với tài sản trên là phù hợp với pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện CM giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Toà án nhân dân huyện CM đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc Th và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng được xác lập vào ngày 16/12/2013 với diện tích 284,9m², thửa đất số 119, tờ bản đồ 59, đất tọa lạc ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang có hiệu lực.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc Th và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng được xác lập vào ngày 16/12/2013 với diện tích 284,9m², thửa đất số 119, tờ bản đồ 59, đất tọa lạc ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Th giao trả nhà và đất tọa lạc ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0200Sb diện tích 284,9m², thửa đất 119, tờ bản đồ 59 do UBND huyện CM cấp ngày 10/02/2006 cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng (kèm theo sơ đồ đo đạc).

4. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng có trách nhiệm hoàn trả số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th .

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Th về bồi thường tiền tu bổ, sửa chữa nhà 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), khi các bên có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/12/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà lập ngày 16/12/2013;

Tại quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 28/12/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CM kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền;

Diễn biến tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân giữ nguyên Quyết định kháng nghị; các đương sự không

thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; và cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Bà Th có thỏa thuận với bà Ng để làm hợp đồng chuyển nhượng; bên chuyển nhượng nhận tiền đủ, bên nhận chuyển nhượng đã nhận tài sản và xây dựng kiên cố; do bà Th không hiểu biết pháp luật nên chậm làm thủ tục sang nhượng đúng pháp luật; sau khi Thi hành án dân sự vào kê biên mới biết có tranh chấp; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Th công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông N bà Ng;

Bị đơn phát biểu ý kiến: ông N, bà Ng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Giữ nguyên quyết định kháng nghị; căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án; xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thiếu người tham gia tố tụng; về nội dung cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là chưa phù hợp pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Th, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CM. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện CM; giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CM trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện CM được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Th và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CM thì thấy;

[3.1] Các đương sự đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy mua bán nhà, đất ngày 16/12/2013, giữa bà Th và bà Ng, thống nhất giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và cất sửa chữa nhà ở kiên cố, quá trình cất

sửa chữa nhà không ai phản đối hay khiếu nại; cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; các đương sự không tranh chấp hợp đồng và có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng; quá trình xây dựng cất sửa chữa nhà phía bà Ng, ông N không phản đối hay ngăn cản và không ai khiếu nại gì; tại phiên tòa ông N trình bày mặt dù giấy chuyển nhượng viết tay ông N không có chữ ký tên; nhưng ông N có biết việc chuyển nhượng này và đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng này;

[3.2] Căn cứ tiêu mục b.3, mục 2.3. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao; thì tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993; thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (*a.4: Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003*) và điểm a.6 (*a.6: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*) tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì **Toà án công nhận hợp đồng** là đồng quan điểm với Viện kiểm sát tại phiên tòa;

[3.3] Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 117, 122 và 503 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Ng vô hiệu là chưa phù hợp pháp luật là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Th; bà Th nhận chuyển nhượng đất, nhà và sửa chữa xây dựng lại nhà từ năm 2013. Đến năm 2017 bà Ng, ông N mới phát sinh nợ với các đương sự khác và phải thi hành nghĩa vụ thanh toán nợ theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, của Tòa án nhân dân huyện LV; ngày 19/5/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện CM ban hành Quyết định số 83/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó việc chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn;

[4] Từ phân tích chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Th và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CM. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà lập ngày 16/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Th với bà Nguyễn Thị Tích Ng diện tích 284,9m², thửa 119, tờ bản đồ 59 theo GCN QSDĐ số H0200Sb, ngày 10/02/2006 do UBND huyện CM cấp;

[5] Căn nhà, đất sau khi chuyển nhượng, bà Th sửa chữa xây cất mới và ở cùng gia đình gồm chồng ông Nguyễn Văn Đ và hai con Nguyễn Ngọc Quỳnh Nh,

Nguyễn Đăng Kh (Theo hộ khẩu do bà Th cung cấp và biên bản xác minh của Viện kiểm sát nhân dân huyện CM). Cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Th giao trả nhà, đất cho ông N, bà Ng nhưng không đưa các thành viên cùng sinh sống trong căn nhà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sẽ khó khăn trong việc thi hành án sau này; nên Viện kiểm sát kháng nghị phần này là có cơ sở;

[6] Tuy nhiên theo nhận định tại mục [3], [4] và [5], Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và không buộc phải giao trả nhà cho bị đơn ông N, bà Ng nên quyền lợi của ông Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Ngọc Quỳnh Nh và Nguyễn Đăng Kh được đảm bảo, không còn ảnh hưởng nên không nhất thiết phải hủy án, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa; tuy nhiên, cần nêu lên để cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm;

[7] Về chi phí tố tụng: Đo đạc, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.479.500 Bà Nguyễn Thị Ngọc Th tự nguyện chịu;

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009582 ngày 04/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Th không phải chịu tiền án phí;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 118 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 28/12/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CM; đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Toà án nhân dân huyện CM;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 16/12/2013;

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc Th và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng được xác lập vào ngày 16/12/2013 với diện tích 284,9m², thửa đất số 119, tờ bản đồ 59, đất tọa lạc ấp MA, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang có hiệu lực;

Các ông bà Nguyễn Thị Ngọc Th; Nguyễn Thị Tích Ng và ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở theo quy định của pháp luật;

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Th về bồi thường tiền tu bổ, sửa chữa nhà 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

[4] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.479.500 đồng bà Nguyễn Thị Ngọc Th tự nguyện chịu (đã thực hiện xong);

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tích Ng phải chịu 300.000đ;

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009582 ngày 04/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc Th được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009909 ngày 21/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng. (1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Đề thi hành ”
- Lưu: HS.

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