

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 110/2021/DS-PT
Ngày 04 - 6- 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1959 (Có mặt)

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L là ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1959 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Kim Chan Đa Ra – Là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Văn D (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1961 (Có mặt).

3. Bà Tô Thị T, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T là ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1961 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Huỳnh Kim T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Huỳnh Ngọc T (Vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Hồng T (Vắng mặt).

7. Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

8. Bà Huỳnh Cẩm P, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Huỳnh Văn T (Vắng mặt).

10. Bà Phó Thị K (Khiêm) (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố V Đông 1, thị trấn V T, huyện V T, tỉnh K Giang.

11. Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Thới Bình: Ông Nguyễn Hoàng Anh – Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Minh H và bà Phạm Thị L - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L trình bày:

Năm 2007, bà L (vợ ông H) có mượn của bà Tô Thị T (vợ ông V) 06 chỉ vàng 24k, hai bên không có làm biên nhận. Đến năm 2008, vợ chồng ông H có chuyển nhượng đất cho ông H Sơn L và bà Nguyễn Thị D mỗi người một phần đất diện tích 120m². Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông L, bà D thì ông Huỳnh Văn V là em ruột ông H là cán bộ địa chính xã T thời điểm này đã làm luôn thủ tục chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H cho bà D phần đất chiều ngang 05m, dài 30m, diện tích 150m² nên bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất. Ông H xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D ông H thừa nhận đã ký tên và tự ghi tên vợ ông H là bà L vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi ký tên ông H cho rằng do không xem nội dung của hợp đồng. Khi ông H đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông L và bà D

vào năm 2008 nhưng khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông H không kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh nên không phát hiện việc điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ diện tích 150m². Đến năm 2017, khi ông V kêu người chuyển nhượng đất của bà Đ thì vợ chồng ông H mới phát hiện phần đất của vợ chồng ông H ngoài diện tích điều chỉnh biến động cho ông L và bà Đ thì cũng đã điều chỉnh cho bà Đ diện tích 150m². Hiện nay bà L không thừa nhận đã ký tên chuyển nhượng đất cho bà Đ. Do đó, ông H và L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21/12/2007 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 850869 cấp ngày 04/01/2008 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Trước đây, bà T (vợ ông V) có vay của bà 20 chỉ vàng 24k dùm cho ông H và bà L, lãi 05ly/chỉ/tháng, sau khi vay vàng, bà L không có đóng lãi, và không có khả năng trả nợ nên vào ngày 21/12/2007 ông H và bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà một phần đất chiều ngang 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m² với giá 30.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN để trừ vào số vàng nợ do bà L và ông H nợ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông H đã giao đất, bà cầm trụ đá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/4/2008. Năm 2019, do bị mất trụ đá nên bà đã cầm lại trụ đá và có ông Hiên là hộ giáp ranh cùng với ông H và bà L thống nhất xác định lại ranh đất, khi cầm lại trụ đá có lập biên bản thỏa T cầm mốc ranh giới, bà L đồng ý giao cho ông H ký tên vào biên bản thay bà L. Sau khi lập biên bản cầm lại ranh đất xong thì ông H xin nhận chuyển nhượng lại phần đất của bà Đ giá 100.000.000 đồng, bà Đ đồng ý nên ông H giao cho ông V 10.000.000 đồng để ông V làm hợp đồng giao tiền cọc cho bà Đ. Sau đó ông H không đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nên bà Đ không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, ông V đưa tiền cọc cho ông Huỳnh Trung K (em ruột ông H, ông V), để ông K giao tiền cho ông H nhưng ông H không nhận nên ông K giao tiền lại cho ông V giữ cho đến nay. Hiện nay, bà Đ không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H, bà L. Bà Đ có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông H và bà L giao trả phần đất tranh chấp cho bà, vì từ khi phát sinh tranh chấp, ông H và bà L chiếm đất, nhờ trụ đá ngăn cản không cho bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T và bà K, trong khi ông T và bà K đã đặt tiền cọc để nhận chuyển nhượng đất của bà với số tiền 50.000.000 đồng đến nay bà không giao đất được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn V, bà Tô Thị T trình bày:

Khoảng năm 2004, bà L có nhờ bà T vay của bà Đ dùm ông H, bà L 17 chỉ vàng 24k, việc vay vàng hai bên không có làm giấy tờ, do ông V và ông H là anh em ruột. Năm 2007, do ông H, bà L làm ăn thất bại nên mới chuyển nhượng đất cho ông H Sơn L, bà Nguyễn Thị D và ông Liêu Gia C. Thời điểm này, ông H cũng đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ phần đất ngang 05m, dài 30m, diện tích 150m² (là phần đất tranh chấp hiện nay) để trừ số vàng vay do ông H và bà L nợ của bà Đ. Từ đó giữa ông H và bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất. Cùng thời điểm này, ông H cũng ký tên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, ông L. Do ông V là cán bộ địa chính xã T nên các hợp đồng chuyển nhượng được ông V hướng dẫn cho các bên lập theo mẫu tại Ủy ban nhân dân xã T, và được UBND xã xác nhận. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt ông H Sơn L, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, những người này ký tên vào hợp đồng trong phòng làm việc của ông V. Ông V kiểm tra H sơ có đầy đủ chữ ký và trình Ủy ban nhân dân xã T làm thủ tục theo quy định pháp luật. Khoảng đầu năm 2008 bà Đ, bà D và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H sau khi đã điều chỉnh chuyển quyền tại trang 4, ông V cũng đã trả lại cho ông H giữ. Đến đầu năm 2019, do ông H với ông Hiên tranh chấp ranh đất với nhau nên không thỏa T cắm ranh đất được, vì vậy mới yêu cầu chính quyền địa phương cùng với các hộ giáp ranh thỏa T cắm ranh đất, việc cắm ranh đã có biên bản.

Đối với sự việc ông H giao số tiền là 10.000.000 đồng cho ông là để ông H đặt cọc cho bà Đ để ông H nhận chuyển nhượng đất của là Đ, nhưng do ông H không đồng ý làm giấy đặt cọc nên bà Đ không nhận tiền và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H. Từ đó bà Đ đã chuyển tiền cho ông K trả lại cho ông H nhưng ông H không nhận nên ông K giao cho ông V giữ cho đến nay. Ông V xác định không có việc ông H trả cho ông 10.000.000 đồng để trừ vào số vàng do vợ chồng ông H nợ của vợ chồng ông vì số vàng nợ trước đây là vợ chồng ông H nợ của bà Đ do bà T là người hỏi vay vàng dùm cho vợ chồng ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21/12/2007 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận số AK 850869 cấp ngày 04/01/2008 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 20, tại ấp 3, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21 tháng 12 năm 2007 giữa ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L với bà Nguyễn Thị Đ, buộc ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P giao cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất có vị trí, kích thước và diện tích như sau: Mặt tiền giáp Quốc lộ 63 mốc M1, M8 dài 05m; mặt hậu giáp kênh Chắc Băng mốc M4, M5 dài 5,2m; cạnh bên pH (*nhìn từ mặt tiền*) mốc M1, M4 giáp với phần đất của ông Thái Văn H dài 33,89m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền*) mốc M5, M8 giáp với phần đất của ông Phan Trung L dài 34,24m. Diện tích thực tế là 169,7m², tại ấp 3, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Trong đó, có 103m² ranh hành lang lộ giới và 16,7m² ranh đất bảo lưu ven sông.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/3/2021 nguyên đơn ông Huỳnh Minh H và bà Phạm Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H tranh luận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà Đ do ông H ký tên và ông H ký dùm bà L, nhưng do khi ký tên ông H không xem nội dung của hợp đồng. Năm 2007 khi ông H đưa giấy chứng nhận của hộ gia đình ông H cho ông V để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà D, khi ông H nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H không xem nên không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã được điều chỉnh cho bà Đ diện tích 150m². Năm 2019 khi bà Đ chuyển nhượng đất thì ông H mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H ngoài việc điều chỉnh chuyển quyền cho ông L, bà D thì còn bị điều chỉnh cho bà Đ. Hiện nay, do bà L và các con ông H không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông H và bà L nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ.

Bà Đ tranh luận cho rằng từ năm 2007 sau khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông H và bà L thì bà đã được ông H và bà L giao đất, bà đã cắm trụ đá xác định ranh và quản lý đất nhưng chưa sử dụng. Năm 2019 trụ đá bị mất nên bà đã cắm trụ đá khác để xác định lại ranh có mời một số người chứng kiến và có ông H ký tên biên bản, khi cắm lại ranh và ký tên biên bản xong thì ông H xin nhận chuyển nhượng lại phần đất của bà, bà đồng ý nên ông H có đưa 10.000.000 đồng để đặt cọc nhưng do ông H không đồng ý ký tên hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H. Hiện nay bà chuyển nhượng đất cho ông T và bà K, bà đã nhận tiền cọc của ông T và bà K 50.000.000 đồng nhưng ông H và bà L ngăn cản và chiếm lại phần đất của bà, không cho bà giao đất cho ông T và bà K. Do đó bà yêu cầu ông H và bà L giao trả lại đất cho bà để bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà K. Đối với số tiền 10.000.000 đồng bà đã chuyển trả cho ông H hiện do ông V đang giữ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp giữa ông H, bà L với bà Đ được xác định theo mảnh trích đo địa chính ngày 03 tháng 7 năm 2020 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 169,7m², tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Trong đó có 16,7m² là đất bảo lưu ven sông (BL 126).

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21/12/2007 được UBND xã T chứng thực giữa ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L với bà Nguyễn Thị Đ, được bà Đ xác định diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang 5m chiều dài 30m diện tích 150m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ xác định do ông H và bà L ký tên nhưng ông H thừa nhận do ông H trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, còn chữ ký của bà L là do ông H tự viết tên của bà L vào hợp đồng thay cho bà L.

Tại kết quả giám định số 10/GĐ-PC09 ngày 28/01/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận: Chữ ký “L” và chữ viết “Phạm Thị L” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN không pH do bà L viết. Do đó cơ sở sở chấp nhận lời trình bày của ông H xác định chữ viết tên L và tên Phạm Thị L trong hợp đồng chuyển nhượng đất số 93/CN là do ông H viết thay cho bà L.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất số 93/CN, số 94/CN, số 95/CN ngày 21/12/2007, do ông H ký tên chuyển nhượng cho bà D, ông L và bà Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H và bà L đã được điều chỉnh chuyển quyền tại trang 4, trong đó diện tích điều chỉnh cho ông L là 120m², bà D 120m² và bà Đ 150m². Bà Đ, bà D và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/4/2008. (BL 172-179).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H và bà L được ông H thừa nhận, sau khi điều chỉnh biến động vào năm 2008, ông H đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã cất giữ cho đến nay. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông H và bà L đã được điều chỉnh biến động tại trang 4. Điều chỉnh chuyển quyền sử dụng cho bà D diện tích 120m², ông L diện tích 120m² và bà Đ diện tích 150m² vào ngày 03/4/2008 (BL 172) nhưng hiện nay ông H và bà L cho rằng không biết ông H đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, chỉ thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho bà D và ông L là không có cơ sở để Tòa án chấp nhận. Mặc dù tại thời điểm ông H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông H và bà L nhưng bà L và các con ông H bà L gồm chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm Phương đều không có ý kiến phản đối. Vì vậy, hiện nay ông H cho rằng do bà L và các con ông H và bà L không có ký tên nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ là không có cơ sở.

Mặc khác, phần đất của bà Đ sau khi nhận chuyển nhượng của ông H và bà L, bà Đ nhận đất, đã cắm mốc và quản lý từ năm 2008, đến năm 2019 do mất trụ đá nên bà Đ đã xác định lại mốc ranh giới thửa đất của bà giáp ranh với với ông Thái Văn H, ông H chứng kiến và ông H đã ký tên biên bản cắm mốc nên bà Đ đã cắm lại trụ đá (BL 40). Ngoài ra ông V và bà Đ thừa nhận ông H đã đưa cho ông V

10.000.000 đồng để đặt cọc cho bà Đ nhằm mục đích nhận chuyển nhượng đất của bà Đ. Hiện nay ông H không thừa nhận tiền đặt cọc mà đây là tiền ông H trả cho ông V và bà T số nợ do ông H cho rằng đã nợ bà T 06 chỉ vàng từ năm 2007 đến nay chưa trả. Tuy nhiên lời trình bày của ông H không có chứng cứ chứng minh và không được ông V thừa nhận ông H nợ vàng của ông V và bà T. Do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông H.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông H và bà L nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà L chuyển nhượng cho ông L với bà D vào ngày 21/12/2007. Hiện nay bà D và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất, các đương sự không có tranh chấp nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà L và ông H phải trả lại cho bà Đ diện tích đất tranh chấp hiện nay theo sơ đồ đo vẽ. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà L, ông H số 93/CN ngày 21/12/2007 được UBND xã T chứng thực giữa ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L với bà Nguyễn Thị Đ, được bà Đ xác định diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang 5m chiều dài 30m diện tích 150m². Nhưng theo sơ đồ đo vẽ hiện nay thì phần đất tranh chấp các đương sự thống nhất đo đạc có diện tích là 169,7m². Trong đó có 16,7m² là đất bảo lưu ven sông nên diện tích đất đo đạc lớn hơn diện tích đất các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Do bà Đ cho rằng từ năm 2019 đến nay ông H và bà L đã ngăn cản việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T và bà K và nhờ trụ đá, chiếm lại diện tích đất tranh chấp nêu trên để quản lý. Hiện nay ông H thừa nhận phần đất tranh chấp với bà Đ do vợ chồng ông và các con ông H quản lý nên bà Đ đã có đơn phản tố yêu cầu ông H, bà L cùng các con ông H và bà L giao trả lại phần đất cho Bà Đ là có cơ sở, nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ là phù hợp.

[4] Đối với ông Huỳnh Văn T và bà Phó Thị K, ông Huỳnh Văn V và bà Tô Thị T không có yêu cầu gì tại vụ án nên không xem xét.

[5] Đối với số tiền 10.000.000 đồng do ông H đưa cho bà Đ hiện ông V thừa nhận đang quản lý, do các đương sự không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm tách ra thành vụ kiện khác là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L phải nộp theo quy định.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà L được miễn nộp.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21/12/2007 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 850869 cấp ngày 04/01/2008 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên, tại ấp 3, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93/CN ngày 21 tháng 12 năm 2007 giữa ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L với bà Nguyễn Thị Đ, buộc ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hồng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P giao cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất có vị trí, kích thước và diện tích như sau:

Mặt tiền giáp Quốc lộ 63 mốc M1, M8 dài 05m; mặt hậu giáp kênh Trắc Bàng mốc M4, M5 dài 5,2m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền*) mốc M1, M4 giáp với phần đất của ông Thái Văn H dài 33,89m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền*) mốc M5, M8 giáp với phần đất của ông Phan Trung L dài 34,24m. Diện tích thực tế là 169,7m², tại ấp 3, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hồng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) và đo đạc số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Buộc ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hồng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ chi phí giám định số tiền 5.060.000 đồng (Năm triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hồng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P phải nộp số tiền 1.750.000 đồng. Ngày 29/7/2019 ông H, bà L đã nộp tạm

ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010580 được đối trừ ông Huỳnh Minh H, bà Phạm Thị L, chị Huỳnh Kim T, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Hồng T, anh Huỳnh Long H, chị Huỳnh Cẩm P phải nộp tiếp số tiền 1.450.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí, ngày 08/02/2021 bà Đ nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0011483 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh H và bà Phạm Thị L được miễn nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 theo quy định tại 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi Cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan