

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **14/2020/DS-PT**

Ngày: 18/02/2020

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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 Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 18 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Phúc M1, sinh năm: 1969 và bà Trịnh Mỹ D1, sinh năm: 1967 (vợ ông M1), sinh năm: 1967. Cùng địa chỉ: Ấp CN, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Thanh T1, sinh năm: 1949. Địa chỉ: Khu phố VP, thị trấn VT, huyện VT, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2018).

- Bị đơn: Ông Đặng Minh S, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị D2, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Ấp XK, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà Phan Thị Kim M2, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Ấp PT, xã TPĐ, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Ấp CV, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của ông L: Luật sư Lại Hùng A - Văn phòng luật sư Hùng A, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

4. Anh Lý Văn N1, sinh năm: 1979 và chị Hồ Thị H, sinh năm: 1984.

5. Anh Đặng Phước T2, sinh năm: 1989.

6. Anh Đặng Hải A2, sinh năm: 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

7. Anh Đặng Đức T3, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Khu phố VP, thị trấn VT, huyện VT, tỉnh Kiên Giang.

8. Chị Đặng Kim N2, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Ấp TT, xã TH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

9. Chị Đặng Phước E, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Ấp 1, xã VHHN, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L.

(Ông M1, ông T1, bà D2 có mặt tại phiên tòa; ông S, anh N1, chị H, ông T2, ông A2, ông T3, bà N2, bà E, bà M2 có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Phúc M1 và người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh T1 trình bày:

Ngày 31/3/2016, ông Đặng Minh S và con là Đặng Phước T2 (sau đây gọi tắt là ông S và anh T2) làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Phúc M1, bà Trịnh Mỹ D1 (sau đây gọi tắt là ông M1, bà Mỹ D1) 20 công đất nông nghiệp tầm 03m (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng Minh S đứng tên có diện tích là 22,901m²), đất tọa lạc tại Ấp CV (nay là Ấp BD), xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang với giá 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Sau khi làm giấy chuyển nhượng ngày 01/4/2016 ông M1 và ông S đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện UMT (sau đây gọi tắt là Ngân

hàng Nông nghiệp UMT) trả số nợ ông S vay Ngân hàng là 400.000.000 đồng, lãi là 20.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 420.000.000 đồng. Còn lại 80.000.000 đồng ông M1 đưa tiền mặt cho ông S. Sau khi trả nợ Ngân hàng ông M1 và ông S làm lại hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân xã TY chứng thực ngày 19/4/2016.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông M1 không biết việc cõ đất giữa ông L với ông S. Trong quá trình ông M1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông L và ông S phát sinh tranh chấp hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất.

Khi Tòa án mời hòa giải việc tranh chấp hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa ông L với ông S, ông M1 có trình bày là phần đất này ông S đã chuyển nhượng cho ông M1 để trả nợ Ngân hàng. Hai bên đã giao đất và nhận tiền xong và hiện phần đất này ông M1 đang cho vợ chồng anh N1 và chị H thuê canh tác. Khi giải quyết việc tranh chấp hợp đồng cầm cõ đất giữa ông L với ông S, Tòa án có thông báo cho ông M1 tham gia tố tụng. Theo đó ông L chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cõ giữa ông L với ông S, buộc ông S trả lại cho ông L số vàng cõ đất, không có yêu cầu gì đối với ông M1. Nhưng sau khi Tòa án giải quyết xong việc tranh chấp hợp đồng cõ đất giữa ông L với ông S, thì ông M1 nhận được Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT về việc cưỡng chế kê biên phần đất ông M1 nhận chuyển nhượng của ông S để thi hành án trả nợ cho bà Phan Thị Kim M2 (Theo Bản án số 20/2016/DS-ST ngày 04/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện UMT) và bà Lê Thị D2 (Theo Quyết định số 60/2016/QĐST-DS ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện UMT).

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho rằng, phần đất vợ chồng ông M1, bà Mỹ D1 nhận chuyển nhượng của ông S là hợp pháp trước khi có Bản án, Quyết định của Tòa án, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã TY công chứng, chứng thực theo quy định. Hai bên đã giao đất và nhận tiền xong. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Thợng ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên phần đất ông M1 nhận chuyển nhượng của ông S để thi hành án trả nợ cho bà M2 và bà D2 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông M1, bà Mỹ D1.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông Võ Phúc M1 và ông Đặng Minh S đối với phần đất có diện tích 22,901m², đất tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2019 bị đơn ông Đặng Minh S trình bày:

Ngày 31/3/2016, ông Đặng Minh S và con là Đặng Phước T2 làm giấy tay

chuyển nhượng cho vợ chồng ông M1, bà Mỹ D1 20 công đất nông nghiệp tầm 03m (diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên là 22,901m²), tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang với giá 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Sau khi làm giấy chuyển nhượng ngày 01/4/2016 ông M1 và ông S đến Ngân hàng Nông nghiệp UMT trả số nợ ông S vay Ngân hàng là 400.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong ông M1 và ông S làm lại hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân xã TY chứng thực ngày 19/4/2016. Việc mua bán đất giữa ông S với ông M1 đã thực hiện xong. Nay ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Phúc M1, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Vì lý do đi làm ăn xa, ông S xin được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị D2 trình bày: Vào ngày 09/3/2015, vợ chồng ông Đặng Minh S và bà Lý Thị B (hiện đã chết) hỏi vay của bà Lê Thị D2 (sau đây gọi tắt là bà D2) số tiền 270.000.000 đồng.

Sau khi vợ ông S chết, ông S đứng ra chịu trách nhiệm trả nợ cho bà D2 với số tiền là 270.000.000 đồng. Theo Quyết định số 60/2016/QĐST-DS ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện UMT ông S cam kết trả cho bà D2 số tiền 270.000.000 đồng với thời gian 03 lần cụ thể:

Lần 1 ngày 25/01/2017 trả 100.000.000 đồng.

Lần 02 ngày 25/3/2017 trả 100.000.000 đồng.

Lần 03 ngày 25/5/2017 trả 70.000.000 đồng.

Nhưng từ đó đến nay ông S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà D2 theo cam kết.

Hiện nay tài sản của ông S chỉ còn lại phần đất 22.901m² tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang. Do đó bà D2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phát mãi phần đất của ông S để trả nợ cho bà D2 theo Quyết định của Tòa án.

2. Ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Phúc M1, vì trước khi chuyển nhượng đất cho ông M1 thì ông S đã có phần đất trên cho vợ chồng ông L. Ông L yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông M1.

3. Bà Phan Thị Kim M2 trình bày tại văn bản phản hồi ngày 28/02/2018:

Trước đây ông S có nợ bà Phan Thị Kim M2 số tiền 97.000.000 đồng, nhưng không trả nên sau đó bà M2 khởi kiện ông S đến Tòa án. Tại Bản án số 20/2016/DS-

ST ngày 04/8/2016 của Tòa án đã buộc ông S trả cho bà M2 số nợ trên. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT đã kê biên phần đất của ông S để thi hành án trả nợ cho bà M2 và các chủ nợ khác. Như vậy, số nợ ông S còn thiếu bà M2 cũng được Tòa án công nhận. Nhưng đến ngày 02/10/2017 vợ chồng ông Võ Phúc M1 và bà Lê Thị D2 lại khởi kiện ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng giữa ông M1 với ông S liên quan đến phần đất bị cưỡng chế kê biên để phát mãi. Theo bà M2 yêu cầu của ông M1 là không hợp lý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông S chỉ mới được Ủy ban nhân dân xã chứng thực, hai bên chưa làm thủ tục sang tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông Đặng Minh S, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT mới kê biên phát mãi tài sản. Như vậy việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT đã thực hiện các bước thi hành án là đúng quy định pháp luật. Nên yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị H trình bày tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 26/6/2019: Năm 2018 vợ chồng ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị H (sau đây gọi tắt là ông N1, bà H) có thuê của ông M1 20 công đất nông nghiệp với giá 35.000.000 đồng/năm. Phần đất này ông M1 nhận chuyển nhượng của ông S, nhưng bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT kê biên phát mãi trả nợ cho bà D2 và ông L nên phát sinh tranh chấp. Vợ chồng ông N1, bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này, nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải và xét xử.

5. Anh Đặng Phước T2, Đặng Hải A2, Đặng Đức T3, Đặng Kim N2, Đặng Phước E (các con của ông Đặng Minh S và bà Lý Thị B) trình bày tại bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại các phiên tòa ngày 17/4/2019.

Năm 2016 ông S có làm giấy chuyển nhượng cho ông M1 20 công đất nông nghiệp, tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang để trả nợ ngân hàng. Hai bên đã giao đất và nhận tiền xong, các con của ông S không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này. Mọi vấn đề có liên quan trong vụ án do ông Đặng Minh S toàn quyền quyết định.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT do ông Trần Huỳnh đại diện: Có văn bản từ chối tham gia tố tụng với lý do Thi hành án mới ra văn bản kê biên tài sản nhưng chưa tổ chức kê biên nên không phải là người liên quan. Khi nào việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Đặng Minh S có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT sẽ tiến hành xử lý theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M1, bà D2 (người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thanh T1) đối với bị đơn ông Đặng Minh S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 với ông S đối với phần đất có diện tích 22.901m², tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Phần đất này ông M1 đang quản lý sử dụng và cho vợ chồng ông N1, bà H thuê. Các bên không có tranh chấp về hợp đồng thuê, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông M1, bà D2 có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và báo quyền kháng cáo trong thời gian luật định.

Ngày 12/8/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 và ông S đối với phần đất có diện tích 22.901m². Tại Ấp BD, xã TY, UMT, Kiên Giang. Do phần đất này đã cố cho ông từ năm 2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông M1 lý do phần đất này đã cố cho ông từ năm 2008.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông S là không hợp pháp vi phạm cả nội dung và hình thức. Bởi vì thời điểm chuyển nhượng đất đã cố cho ông L và ngày 22/4/2016 đã có đơn tranh chấp ở ấp. Khi giao kết hợp đồng chỉ có ông S ký chưa có văn bản thỏa thuận của những người trong hàng thừa kế là vi phạm. Đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Ngược lại, nguyên đơn ông Võ Phúc M1 và người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh T1 không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Đề nghị Hội đồng xét xử 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 án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 và ông S vô hiệu, xác định lỗi để bồi thường tiền chênh lệch quyền sử dụng đất theo giá thị trường, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho việc thi hành án.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Minh S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh T2, anh A2, anh T3, chị N2, chị E, chị H, anh N1, bà M2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Ông M1 và ông S cùng các con thống nhất vào ngày 31/3/2016 ông M1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông S diện tích đất 22.901m², đất tọa lạc tại Ấp BD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay và ký tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng dùng đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng, nên ông M1 đã thanh toán cho Ngân hàng khoản vay trên và tiền lãi 20.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã TY chứng thực vào ngày 19/4/2016, số tiền còn lại 80.000.000 ông M1 đã thanh toán đủ cho ông S và ông S đã giao đất cho ông M1 sử dụng. Đồng thời, ông M1 đã cho anh N1, chị H thuê từ năm 2016 đến nay.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 và ông S lập theo mẫu, được Ủy ban nhân dân xã TY chứng thực. Do đó, căn cứ Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa các bên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 và ông S: Quyền sử dụng đất do ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng do các bên tự nguyện, các đồng sở hữu không phản đối, mục đích chuyển nhượng để thanh toán khoản vay ngân hàng dùng phát triển kinh tế chung cho gia đình. Thời điểm ký kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không vi phạm điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông L yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông S, lý do thời điểm chuyển nhượng đất đã cố cho ông từ năm 2008. Như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu này đã được Tòa sơ thẩm phân tích đánh giá đầy đủ lý do không chấp nhận yêu cầu của ông L bao gồm: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trước thời điểm khởi kiện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, mục đích chuyển nhượng là để thanh toán khoản vay 400.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp UMT, mà tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Hiện nay các bên vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, thời điểm chuyển nhượng ông L, bà D2 điều biết và không có ý kiến gì. Mặt khác tại yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông S chỉ yêu cầu đòi tiền cố đất và hủy hợp đồng cố đất, không tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng giữa ông M1 và ông S. Nên hợp đồng cố đất đã chấm dứt từ năm 2017 sau khi Bản án số 31/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 có hiệu lực thi hành. Tại Quyết định kê biên quyền sử dụng đất để thi hành án gồm: Bản án số 20/2016/DS-ST ngày 04/8/2016 và Quyết định số 60/2016/QĐST-DS ngày 04/11/2016 người được thi hành là bà M2 và bà D2, không thi hành bản án số 31/2017/DS-ST ngày 17/7/2017, ông L không phải là người được thi hành án, nên ông L không có quyền lợi trong quyết định kê biên này.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng cho rằng: Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có cá nhân ông S và người con tên T2 ký kết là vi phạm quyền định đoạt tài sản của các người con khác của ông S, do vợ ông S bà Lý Thị B đã chết, nên hợp đồng phải vô hiệu. Xét phần bảo vệ này không phù hợp thực tế, bởi các con ông S thống nhất việc chuyển nhượng đất giữa ông M1 và ông S vì mục đích của việc chuyển nhượng này để trả nợ chung trong gia đình, nên ông S và các con vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không tranh chấp.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông M1 và ông S vô hiệu, xác định lỗi để bồi thường tiền chênh lệch quyền sử dụng đất theo giá thị trường, không công nhận hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc thi hành án. Như nhận định ở trên, thì đề nghị của Kiểm sát viên là không có đủ căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới. Vì vậy trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên

tòa. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Đặng Minh S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Tuy nhiên, hoàn cảnh của ông S hiện nay đang khó khăn và đã trên 60 tuổi, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho ông S.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Phúc M1, bà Trịnh Mỹ D1 được chấp nhận, nên không phải nộp án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông M1, bà Mỹ D1.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn L không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải nộp án phí 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông L thuộc trường hợp người cao tuổi điểm đ khoản 1 Điều 12 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 được miễn nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông L.

[7] Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí trích lục sơ đồ địa chính và định giá tài sản với tổng số tiền 3.864.000đ (*Ba triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*), ông Võ Phúc M1 tự nguyện chịu và đã thanh toán xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 689, Điều 697, khoản 3 Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Phúc M1, bà Trịnh Mỹ D1 đối với bị đơn ông Đặng Minh S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa ông Võ Phúc M1 với ông Đặng Minh S về phần đất có diện tích 22.901m², thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 07, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 748404 do Ủy ban nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Đặng Minh S ngày 17/10/2008, đất tọa lạc tại Ấp CV (Nay là Ấp BD), xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

3. Ông Võ Phúc M1, bà Trịnh Mỹ D1 với ông Đặng Minh S và các con có trách nhiệm tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng; Có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Vị trí, số đo các cạnh, diện tích thửa đất cụ thể theo văn bản trích lục bản đồ địa chính số: TL 09- TY-06/TĐĐC ngày 22/08/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Minh S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Phúc M1, bà Trịnh Mỹ D1 số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006665 ngày 20/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0002989 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện UMT.

5. Về chi phí trích lục sơ đồ địa chính và định giá tài sản: Tổng cộng là 3.864.000 đồng. Ông Võ Phúc M1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp thanh toán xong.

6. 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Quang Tấn