TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2022/DS-PT
Ngày: 17/5/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Vũ Thế Mạnh
Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2022/QĐXX-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. Có mặt
2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1971. Có mặt

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

Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1984. Có mặt
2. Bà Võ Thị A, sinh năm 1988. Có mặt

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1943 (chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Có mặt

2. Uỷ ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh T. Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Đ: Ông Phạm Minh K. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A hai phần đất nông nghiệp. Một phần đất có diện tích 18.012m^2 thuộc thửa số 562, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số BM 153683 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 28/01/2013 và một phần đất có diện tích 5.784m^2 thuộc thửa số 500, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 048081 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2014; hai phần đất trên được cấp cho ông Phạm Văn V cùng tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/công (công tầm lớn), vào thời điểm chuyển nhượng do nước chưa rút nên các bên không tiến hành đo đạc thực tế mà thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 21 công thành tiền là 1.050.000.000 đồng, nếu sau khi đo đất mà đất thực tế ít hơn số tiền đã giao thì bên bán trả lại tiền, nếu đất nhiều hơn thì bên mua phải trả thêm tiền chênh lệch.

Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng mua bán đất nông nghiệp (không đề ngày tháng năm) nhưng có xác nhận của ban lãnh đạo ấp S vào ngày 03/10/2018. Vào thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất thuộc thửa số 562 có một căn nhà cấp 4 của bà Trần Thị M, hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà, ông V nói rằng khi nào giao đất sẽ di dời căn nhà đi nơi khác. Sau khi thỏa thuận ông bà đã giao cho vợ chồng ông V đủ số tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông V tiến hành giao đất cho ông bà sử dụng và hẹn đến khi nước rút sẽ làm thủ tục sang tên.

Khi đến hẹn ông bà yêu cầu vợ chồng ông V thực hiện việc sang tên theo thỏa thuận thì vợ chồng ông V cho rằng ông bà không chuyển nhượng phần căn nhà trên đất nên vợ chồng ông V không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên và phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông V, bà A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2018 và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà theo quy định.

** Bị đơn ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A trình bày:*

Ông bà thừa nhận vào năm 2018 vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H hai phần đất nông nghiệp thuộc thửa số 562, tờ bản đồ số 1, diện tích là 18.012m^2 và thửa số 500, tờ bản đồ số 1, diện tích là 5.784m^2 với giá 50.000.000 đồng/công (tầm lớn), khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc thực tế mà thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 21 công, thành tiền là 1.050.000.000 đồng, nếu sau khi đo đạc mà diện tích đất có chênh lệch thì các bên tính toán lại với nhau. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có lập giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 03/10/2018. Sau khi thỏa thuận xong thì ông bà nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T sử dụng. Vào thời điểm chuyển nhượng trên phần đất thuộc thửa số 562 có một căn nhà cấp 4 do nhà nước cất cho bà Trần Thị M, hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà này. Nguồn gốc phần đất thửa số 562 là do bà Trần Thị M (mẹ ông V) tặng cho ông V, khi chuyển nhượng ngoài bên bán và bên mua ký tên thì có chữ ký của bà M, nhưng chữ ký này là của bà A ký thay. Đến thời hạn sang tên như thỏa thuận thì bà M phát hiện ông V bán phần đất này nên không đồng ý chuyển nhượng và các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay vợ chồng ông T, bà H yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì ông bà không đồng ý vì trước khi phát sinh tranh chấp vợ chồng ông T không chịu mua căn nhà. Ông bà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trên do hiện nay bà M đã chết và được chôn cất trên phần đất này; đồng thời khi còn sống bà M cũng không đồng ý cho bán đất, ông bà sẽ trả lại cho vợ chồng ông T số tiền chuyển nhượng đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Nguồn gốc phần đất có diện tích là 18.012m^2 thuộc thửa số 562, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận QSD đất số BM 153683 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/01/2013 đứng tên Phạm Văn V trước đây là của bà, năm 2013 bà cho ông V để canh tác, trên phần đất này có một căn nhà cấp 4 do nhà nước hỗ trợ tiền để cất cho bà ở. Bà chỉ cho ông V đất để canh tác chứ không được sang bán. Việc ông V tự ý chuyển nhượng phần đất 18.012m^2 cho vợ chồng ông T, bà H bà cũng không biết. Do đó, việc vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T

thì bà không đồng ý; bà yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại đất cho bà, vợ chồng ông V nhận tiền thì phải trả tiền lại cho vợ chồng ông T.

Tại phiên tòa, ông V là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M giữ nguyên ý yêu cầu của bà M; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng ông; vợ chồng ông sẽ trả lại cho vợ chồng ông T số tiền chuyển nhượng đã nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ là ông Phạm Minh K trình bày:

Uỷ ban nhân dân huyện Đ có nhận được công văn số 13/CV-TA ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc đề nghị UBND huyện Đ có ý kiến đối với diện tích đất 335,4 m^2 thuộc thửa số 01 và diện tích 264,0 m^2 thuộc thửa số 02 tại tờ trích đo số 153 -2020 nằm trong phạm vi BVCT thủy lợi.

Ngày 04/8/2021 UBND huyện Đ có công văn phúc đáp như sau: Diện tích đất thuộc thửa số 01, 02 của tờ trích đo địa chính số TĐ 153-2020 là diện tích đất nằm trong hành lang ATGT. Như vậy, có nghĩa là toàn bộ diện tích thuộc thửa 01 và thửa 02 là diện tích đất nằm trong hành lang ATGT. Tuy nhiên, qua rà soát giấy chứng nhận QSD đất và tờ trích đo số 153 -2020 thì công văn phúc đáp như trên chưa chính xác.

Nay ông K đính chính lại chỉ có diện tích 335,4 m^2 thuộc thửa số 01 và diện tích 264,0 m^2 thuộc thửa số 02 là nằm trong phạm vi BVCT thủy lợi chứ không phải toàn bộ diện tích thửa số 01, 02 của tờ trích đo số 153 -2020 nằm trong phạm vi BVCT thủy lợi và tổng diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi là 599,4m^2 do Nhà nước quản lý. Vì vậy, căn cứ điểm b, điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 quy định:

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất". Do đó, UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H với ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A đối với phần đất theo đo đạc thực tế 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang được lập tại "hợp đồng chuyển nhượng nông nghiệp ngày 03/10/2018" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM153683 của Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Phạm Văn V ngày 28/01/2013 là có hiệu lực.

Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phần đất có các cạnh như sau:

- Cạnh 1 - 2 = 58,40m giáp đất ông Hà Xuân T;
- Cạnh 2 - 3 = 481,00m giáp đất ông Trương Văn T;
- Cạnh 3 - 6 = 22,32m giáp phạm vi BVCT thủy lợi;
- Cạnh 6 - 12 = 17,60m giáp phạm vi BVCT thủy lợi;
- Cạnh 12 - 8 = 11,50m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ;
- Cạnh 8 - 9 = 181,35m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ;
- Cạnh 9 - 10 = 20,00m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ;
- Cạnh 10- 1= 289,70m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ.

Tạm giao cho ông T, bà H quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 599,4m^2 thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi. Khi nào ông T, bà H có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì ông T, bà H có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Buộc ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng toàn bộ đất nêu trên cho phía ông T và bà H khi án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông V và bà A không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ và Ủy ban nhân dân huyện Đ có trách nhiệm thực hiện khi ông T và bà H có yêu cầu.

1.3. Buộc ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A phải giao toàn bộ căn nhà được cất trên diện tích đất thuộc thửa số 2 theo tờ trích đo địa chính số 153-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho ông T, bà H được sở hữu.

(Hiện trạng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020 của TAND huyện Đ, Tờ trích đo địa chính số TĐ 153-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và chứng thư định giá của Công ty định giá Đ).

1.4. Buộc ông T và bà H phải trả cho ông V và bà A số tiền chênh lệch là 106.000.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H với vợ chồng ông bà.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H với vợ chồng ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A và trả lại đất cho bà M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/3/2022 bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

- Ông Phạm Văn V yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ Bản án số 09/2022/DS-PT ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà Võ Thị A yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T, bà A đồng ý trả lại cho ông T số tiền mua đất là: 1.050.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông T có trách nhiệm trả lại cho bà A hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản gốc) gồm giấy chứng nhận QSD đất số BM 153683 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/01/2013 do Phạm Văn V đứng tên, đất tại thửa số 562, tờ bản đồ số 01, diện tích 18.012m^2 và giấy chứng nhận QSD đất số BX 048081 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/01/2015 do Phạm Văn V đứng tên, đất tại thửa số 500, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.784m^2, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

Đồng thời bác toàn bộ yêu cầu của ông T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A có ý kiến thỏa thuận như sau:

Ông T, bà H và ông V, bà A thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A đối với phần đất theo đo đạc thực tế 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang được lập tại "hợp đồng chuyển nhượng nông nghiệp ngày 03/10/2018" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 153683 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Phạm Văn V ngày 28/01/2013. Hai bên thống nhất diện tích đất ông V bà A chuộc lại là 21 công đất, giá mỗi công là 110.000.000 đồng, tổng cộng ông V, bà A phải trả lại cho ông T, bà H số tiền là: 21 công x 110.000.000đ/công = 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười triệu đồng). Ông T, bà H có trách nhiệm giao lại cho ông V, bà A phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Các bên thống nhất thời gian giao đất và giao tiền trong thời hạn 05 tháng tính từ ngày 17/5/2022 đến ngày 17/10/2022.

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 nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Phạm Minh K đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A thỏa thuận như sau:

Ông T, bà H và ông V, bà A thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H với ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A đối với phần đất theo đo đạc thực tế 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản

đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang được lập tại "hợp đồng chuyển nhượng nông nghiệp ngày 03/10/2018" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 153683 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Phạm Văn V ngày 28/01/2013. Hai bên thống nhất diện tích đất ông V bà A chuộc lại là 21 công đất, giá mỗi công là 110.000.000 đồng, tổng cộng ông V, bà An phải trả lại cho ông T, bà H số tiền là: 21 công x 110.000.000đ/công = 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười triệu đồng). Ông T, bà H có trách nhiệm giao lại cho ông V, bà A phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Các bên thống nhất thời gian giao đất và giao tiền trong thời hạn 05 tháng tính từ ngày 17/5/2022 đến ngày 17/10/2022.

Ngoài ra, đối với các nội dung khác trong đơn kháng cáo phía bị đơn thống nhất rút lại, không yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét. Do các đương sự đã tự thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên HĐXX cấp phúc thẩm ghi nhận tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo thuận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông T và bà H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền của cơ quan thi hành án.

Bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Tuy nhiên, khi còn sống bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà M được miễn tiền án phí theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V bà A không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.594.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000439 và chi phí cung cấp dữ liệu đất đai là 500.000 đồng theo phiếu thu ngày

0038554 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ. Chi phí định giá tài sản là 8.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH MTV BĐS Đ. Tổng cộng là 11.594.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.594.000đ do nguyên đơn tạm ứng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 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.

- Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Phần tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A về việc:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và bị đơn ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang được lập tại "hợp đồng chuyển nhượng nông nghiệp ngày 03/10/2018" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 153683 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Phạm Văn V ngày 28/01/2013.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A về việc ông T, bà H đồng ý cho ông V, bà A chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng với diện tích là 21 công, giá mỗi công đất là 110.000.000 đồng, tổng cộng ông V, bà A phải trả cho ông T, bà H tổng số tiền là: 21 công x 110.000.000đ/công = 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười triệu đồng).

3. Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H có trách nhiệm giao lại cho ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 24.532,9m^2 thuộc thửa 500, 562 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

Phần đất có các cạnh như sau:

- Cạnh 1 - 2 = 58,40m giáp đất ông Hà Xuân T;
- Cạnh 2 - 3 = 481m giáp đất ông Trương Văn T;
- Cạnh 3 - 6 = 22,32m giáp phạm vi BVCT thủy lợi;
- Cạnh 6 - 7 = 11,5m giáp đất ông Phạm Văn V;
- Cạnh 7 - 8 = 17,6m giáp đất ông Phạm Văn V;
- Cạnh 8 - 9 = 181,35m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ;
- Cạnh 9 - 10 = 20,00m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ;
- Cạnh 10- 1= 289,70m giáp đất ông Nguyễn Trung Đ.

Ông V, bà A được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 335,4m^2 thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi.

(Hiện trạng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020 của TAND huyện Đ, Tờ trích đo địa chính số TĐ 153-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và chứng thư định giá của Công ty định giá Đ).

3. Các bên thống nhất thời gian giao đất và giao tiền trong thời hạn 05 tháng tính từ ngày 17/5/2022 đến ngày 17/10/2022.

Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án thì người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn V và bà Võ Thị A phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002628 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Theo đó ông V và bà A không phải nộp thêm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000907 ngày 21/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

- Bà Trần Thị M được miễn án phí theo quy định.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001673 và 0001674 cùng ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.594.000 đồng, chi phí cung cấp dữ liệu đất đai là 500.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 8.500.000 đồng, tổng cộng là 11.594.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H được chấp nhận nên ông Phạm Văn V, bà Võ Thị A phải chịu toàn bộ chi phí này, ông V bà A có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H số tiền 11.594.000đ (Mười một triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng) do nguyên đơn tạm ứng.

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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Đ;
- THA huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Quang Tấn