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

Bản án số: 361/2023/DS-PT
Ngày: 04-7-2023
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Ông Huỳnh Văn Ngoan

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 505/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số C H, Khu phố A, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1941 (vắng mặt)

Bà Trần Thị Tú A1, sinh năm 1951 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tú A1: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, Rạch G, phường A, thành phố M, Tiền Giang.

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

Anh Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T; bị đơn Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Vào ngày 13/9/2010 thông qua sự giới thiệu của người quen nên ông có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng của bà Tú A1, ông Ngọc A có chiều ngang 11m, chiều dài 60m, diện tích 660m^2 (có 100m^2 thổ cư) nằm vị trí phía Đông của thửa đất, dưới nhà vợ chồng bà Tú A1 với giá 47.300.000 đồng. Hiện nay phần đất này thuộc thửa số 125, tờ bản đồ 19, diện tích 2.329m^2, loại đất thổ và cây lâu năm (có 300m^2 đất ở), tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay vào ngày 13/9/2010, bên mua và bên bán cùng ký tên và hai bên có cùng mang lên Ủy ban nhân dân xã B xin xác nhận về việc mua bán đất nêu trên.

Ông đã giao tiền cho vợ chồng bà Tú A1 đầy đủ, vợ chồng bà Tú A1 cũng đã giao đất và đóng trụ xác định ranh đất để giao cho ông. Khi giao đất có đồng ý cho ông vào ngày 13/9/2010, do ông chưa có nhu cầu sử dụng đất ngay nên ông có cho bà Tú A1 tiếp tục sử dụng 01 phần nhà bếp mà vợ chồng bà Tú A1 đã cất nhà bên đất của ông, đến khi ông có nhu cầu sử dụng đất thì ông sẽ lấy lại. Sự việc ông giao tiền cho vợ chồng bà Tú A1 và vợ chồng bà Tú A1 đã giao đất cho ông có chị Phạm Thị C và nhiều người khác làm chứng. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận khi nào vợ chồng bà Tú A1 thống nhất ranh giới với ông T2 xong thì vợ chồng bà Tú A1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Đồng thời để làm tin vợ chồng bà Tú A1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ để khi nào vụ kiện tranh chấp ranh giới giữa vợ chồng bà Tú A1 và ông T2, bà L giải quyết xong thì sẽ sang tên cho ông.

Sau đó khoảng 03 tháng, bà Tú A1 nói đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới bà Tú A1 có mượn ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đưa cho ông và ông đã đồng ý đưa lại cho bà Tú A1. Do ông làm ăn và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên thỉnh thoảng mới về thăm và quản lý đất. Khoảng năm 2015, ông nhận được Quyết định số 25/2015/QĐ-TA ngày 30/11/2015 về việc buộc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây thì ông có hỗ trợ 01 số tiền cho vợ chồng bà Tú A1 để ông Ngọc A và bà Tú A1 tiến hành luôn giao phần nhà cất lấn qua đất của anh. Tuy nhiên, hiện nay vẫn còn 01 góc nhà nhà tường có diện tích khoảng 1m^2 lấn qua đất của ông, ông Ngọc A và bà Tú A1 có hứa khi nào ông cất nhà thì ông Ngọc A và bà Tú A1 sẽ tự tháo dỡ nhà tường nêu trên để trả đất. Ông được biết tranh chấp của bà Tú A1 đã giải quyết xong

về ranh giới nên có đề nghị vợ chồng bà Tú A1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông Ngọc A và bà Tú A1 xin chuộc lại mà ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 11m, chiều dài 60m (có 100m^2 thổ cư) nằm vị trí phía Đông thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.329m^2 loại đất thổ và cây lâu năm (có 300m^2 đất ở), tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1.

Trường hợp bà Tú A1 có yêu cầu chuộc lại đất thì ông cho chuộc theo giá của Hội đồng định giá đã định giá là 800.000 đồng/m^2.

Ông trình bày thêm khi ông thỏa thuận mua đất của bà Tú A1 và ông Ngọc A chiều ngang 11m là có dính nhà bếp bằng gỗ có diện tích 4m x 3m phía bà Tú A1 và ông Ngọc A sẽ tự di dời. Phần chuồng trại phía sau nhà bếp là do bà Tú A1 và ông Ngọc A xây dựng sau. Khi thỏa thuận mua 11m ngang ông có đóng cọc định vị diện tích ông đã mua.

Bị đơn bà Trần Thị Tú A1 trình bày:

Bà có bán cho ông Nguyễn Ngọc T phần đất giá 47.300.000 đồng, bà đã nhận số tiền 47.300.000 đồng làm 03 lần: Lần 1 giao số tiền 20.000.000 đồng, thời gian bà không nhớ; lần 2 giao số tiền 10.000.000 đồng, thời gian bà không nhớ; lần 3 giao số tiền 17.300.000 đồng, thời gian bà không nhớ. Thời gian bán đất bà không nhớ do ông T giữ giấy tờ, diện tích bán bao nhiêu bà không rõ do giấy tờ ông T giữ.

Nay bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T phần đất trên và yêu cầu ông T cho chuộc lại phần đất diện tích 660m^2 theo giá 47.300.000 đồng tính lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2010 cho đến nay theo mức lãi suất 1,67%/tháng với số tiền 113.747.030 đồng, tổng cộng là 161.047.040 đồng.

Bà không có thỏa thuận tháo dỡ góc bếp như ông T trình bày.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc A trình bày: .

Ông có bán cho ông Nguyễn Ngọc T 01 phần đất thời gian ông không nhớ rõ, khoảng tầm 10 năm trở lên, diện tích ông không biết do ông T tự ghi và đo đạc, giá tiền 47.300.000 đồng, ông và bà Tú A1 chỉ ký tên bán đất. Số tiền 47.300.000 đồng, ông T trả cho ông và bà Tú A1 làm 03 lần, lần là 20.000.000 đồng, lần 2 là 10.000.000 đồng, lần 3 là 17.300.000 đồng, người nhận tiền là bà Tú A1. Người nhà ông T tự đo đạc và có yêu cầu ông và bà Tú A1 ra chứng kiến rồi cặm cọc làm dấu, diện tích ông không biết, ông có nghe nói 6 sào vì giấy tờ ông không có giữ.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông thực hiện thủ tục sang tên phần đất khoảng 6 sào thì ông không đồng ý, ông yêu cầu được chuộc đất lại theo giá của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh T1 trình bày:

Thời điểm ông T mua đất của ba mẹ anh, anh đi làm xa không có nhà nên không biết, khoảng 6 – 7 năm sau anh mới biết sự việc do anh T và ba mẹ anh có tranh chấp, nội dung thỏa thuận giữa ông T và ba mẹ anh thế nào anh không biết.

Anh thống nhất với lời trình bày của mẹ anh là bà Tú A1, yêu cầu ông T cho chuộc lại phần đất diện tích 660m^2 theo giá 47.300.000 đồng tính lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2010 cho đến nay theo mức lãi suất 1,67%/tháng với số tiền 113.747.030 đồng, tổng cộng là 161.047.040 đồng.

Chuồng gà xây dựng trên 10 năm, chuồng bò và chuồng heo xây dựng khoảng 04 năm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 241/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 468, Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Tú A1, anh Huỳnh Thanh T1 thống nhất hủy xác nhận mua bán đất ngày 13/9/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 đối với phần đất 659m^2 thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ 19, diện tích 1.716,4m^2, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, loại đất trồng cây lâu năm + đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001691 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/7/2015 cấp cho ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1. Có sơ đồ kèm theo.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc bà Trần Thị Tú A1 và anh Huỳnh Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Ngọc T số tiền 400.000.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Huỳnh Ngọc A có nghĩa vụ liên đới cùng bà Trần Thị Tú A1 và anh Huỳnh Thanh T1 trả cho anh Nguyễn Ngọc T số tiền 400.000.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15/8/2022 bị đơn ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 25/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nôi dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Trần Thị Tú A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc T, đồng ý trả cho ông T số tiền 47.300.000 đồng và tính lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2010 đến nay.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 vô hiệu về hình thức, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà Tú A1. Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng có một góc căn nhà của bà Tú A1 trên đất, tại phiên tòa phúc thẩm ông T tự nguyện trừ diện tích có một góc căn nhà của bà Tú A1, chỉ yêu cầu công nhận diện tích 539,6m^2. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2010 không bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được nên được công nhận hiệu lực hợp đồng. Xét yêu cầu kháng cáo của ông T có cơ sở, phù hợp Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 539,6m^2. Xét kháng cáo của bà Trần Thị Tú A1, ông Huỳnh Ngọc A là không có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1 nộp trong thời hạn, đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 659,06m^2, nhận thấy:

Các bên đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 và ông Nguyễn Ngọc T xác lập từ năm 2010. Diện tích chuyển nhượng là ngang 11m, dài hết đất (đo thực tế 659,06m^2) thuộc thửa số 125, tờ bản đồ 19, tại ấp B, xã B, huyện G. Phía bị đơn bà Trần Thị Tú A1 thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc T nhưng diện tích chuyển nhượng là ngang 6m, dài 32m, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng đất từ năm 2010 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T.

Xét các đương sự không thống nhất về diện tích chuyển nhượng, ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng diện tích ngang 11m, dài đo hết đất. Còn bà Trần Thị Tú A1 cho rằng vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng diện tích ngang 6m, dài 32m. Căn cứ đơn xin xác nhận về việc mua bán đất ngày 13/9/2010 có xác nhận của cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã B xác nhận diện tích đất ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 chuyển nhượng cho ông T là ngang 11m, dài hết đất nên có cơ sở xác định diện tích chuyển nhượng của các bên là 659,06m^2 (theo biên bản đo đạc ngày 25/11/2021).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Tú A1 trình bày vợ chồng bà không có ký tên vào giấy xác nhận mua bán đất ngày 13/9/2010, ông Huỳnh Ngọc A không biết việc chuyển nhượng, không có nhận tiền chuyển nhượng.

Xét tại biên bản hòa giải ngày 11/3/2021 (BL06) ông Huỳnh Ngọc A trình bày ý kiến xin chuộc lại phần đất diện tích 660m^2; Tại bản tường trình ngày 24/5/2021 (BL23) bà Tú A1 thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc T và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 11/8/2022 (BL 129) bà Tú A1 thừa nhận có ký tên vào giấy xác nhận mua bán đất ngày 13/9/2010. Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định bà Tú A1 và ông Huỳnh Ngọc A có ký tên vào giấy xác nhận về việc mua bán đất ngày 13/9/2010. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà Tú A1.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 không tuân thủ quy định về hình thức, vi phạm về hình thức nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Ngọc T đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên người nhận chuyển nhượng là trả đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, căn cứ qui định Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/9/2010 được công nhận hiệu lực.

Căn cứ biên bản thẩm định ngày 04/4/2023 thì phần diện tích 659,06m^2 thuộc thửa 125 hiện trạng trên đất có vật kiến trúc gồm có một phần căn nhà và chuồng trại do bà A1 đang quản lý sử dụng nhưng các bên không thỏa thuận tài sản là căn nhà trên đất. Do đó, việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc T thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 539,6m^2 thuộc thửa 125. Căn cứ sơ đồ trích đo thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây đo ngày 01/6/2023 thì phần diện tích ông T yêu cầu công nhận có diện tích 539,6m^2 (đã trừ diện tích có một góc căn nhà).

Xét thấy ông T đã tự nguyện trừ phần diện tích có một phần căn nhà của bà Tú A1 trên phần đất chuyển nhượng, diện tích còn lại là 539,6m^2 (ngang 9m, dài hết đất) mà không yêu cầu bồi thường phần diện tích bị giảm là có lợi cho phía bà Tú A1. Còn phần chuồng trại trên phần đất chuyển nhượng là công trình thô sơ có thể tháo dỡ, di dời được nên cần buộc ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 tháo dỡ phần chuồng trại khi giao đất cho ông T.

Xét ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 539,6m^2 là phù hợp qui định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Tú A1, ông Ngọc A không đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 400.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền chuyển nhượng 47.300.000 đồng và trả lãi theo quy định của Ngân hàng N là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T là có cơ sở nên được chấp nhận. Kháng cáo của bà Trần Thị Tú A1, ông Huỳnh Ngọc A không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo qui định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Tú A1 ông Huỳnh Ngọc A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 241/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 100, Điều 166, 167, 179 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2010 giữa ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 và ông Nguyễn Ngọc T.

Buộc ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T diện tích 539,6m^2 thuộc thửa 125, tờ bản đồ 19, diện tích 1.716,4m^2, loại đất trồng cây lâu năm+đất ở, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001691 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/7/2015 cho ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Thị Tú A1. (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần chuồng trại trên diện tích 539,6m^2, thuộc thửa 125, tờ bản đồ 19, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai, để được cấp quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Ngọc A, bà Trần Thị Tú A1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm, sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, sơ thẩm nên được hoàn lại 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006405 ngày 30/8/2022 và biên lai thu số 0017333 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy