

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

Bản án số: 219/2024/DS-PT
Ngày 17 – 5 – 2024
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Hoàng K, sinh năm 1978 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M: Ông Trịnh Thanh L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Bé S2, sinh năm 1966 (Có mặt ngày 09; vắng mặt ngày 17);

2. Ông Huỳnh Văn S1, sinh năm 1960 (Có mặt ngày 09; vắng mặt ngày 17);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình: Ông Trần Văn Giới, là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 57, đường 11, Khu dân cư Thiên Long, khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Vào ngày 20/7/2018a, ông K và bà M nhận chuyển nhượng của ông S1 và Sáu phần đất diện tích 23 công, đất tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình; giá chuyển nhượng 1.127.000.000 đồng; hai bên có lập Giấy bán đất, nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định. Ông khai và bà M đã trả đủ tiền cho ông S1 và bà S2; ông S1 và bà S2 đã giao đất cho ông K và bà M quản lý sử dụng, ông K và bà M đã xây cất nhà ở trên phần đất từ năm 2018, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Do ông S1 và bà S2 là người phải thi hành án trả nợ cho ông Đồng Hai, nên Chi cục Thi hành án Dân sự (THADS) huyện Thới Bình ra Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ của ông S1 và bà S2 để phát mãi thi hành án (ngày 21/11/2019), trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông K và bà M, nhưng không có thông báo cho ông K và bà M biết. Đến khi Chi cục THADS huyện Thới Bình có thông báo cưỡng chế ông S1 và bà S2 giao đất cho người mua trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị Thuý thì ông K và bà M mới biết phần đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông S1 và bà S2 bị cưỡng chế kê biên phát mãi thi hành án. Do đó, ông K và bà M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K và bà M với ông S1 và bà S2 ngày 20/7/2018 đối với diện tích đất 23 công (tương đương 29.808m²), đất tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản đối với phần đất mà Chi cục THADS huyện Thới Bình đã cưỡng chế kê biên phát mãi thi hành án.

- *Theo ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 trình bày:*

Ông S1 và bà S2 thừa nhận có chuyển nhượng QSDĐ cho ông K và bà M như ông K và bà M trình bày. Ông S1 và bà S2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông S1 và bà S2 với ông K và bà M; yêu cầu ông K và bà M trả lại đất cho ông S1 và bà S2, ông S1 và bà S2 trả lại cho ông K và bà M số tiền chuyển nhượng đã nhận và số tiền ông K và bà M khoan giếng nước; còn lại các tài sản còn lại như nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất ông S1 và bà S2 cho rằng không có khả năng bồi thường.

- *Theo đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới B trình bày:*

Trong diện tích đất 24.000m² mà Chi cục THADS huyện Thới Bình cưỡng

chế kê biên phát mãi thi hành án của ông S1 và bà S2 có phần đất ông S1 và bà S2 chuyển nhượng cho ông K và bà M diện tích theo đo đạc thực tế 21.394m². Chi cục THADS huyện Thới Bình tiến hành thủ tục bán đấu giá đối với diện tích đất cưỡng chế kê biên, bà Nguyễn Thị Thuý là người mua trúng đấu giá số tiền 795.647.270 đồng. Hiện nay Chi cục THADS huyện Thới Bình đang quản lý số tiền do bà T nộp là 795.674.270 đồng, nhưng bà T chưa nhận được phần đất mua trúng đấu giá. Về thủ tục kê biên bán đấu giá thực hiện đúng trình tự quy định của Luật Thi hành án dân sự, bởi vì trước khi kê biên, Chi cục THADS đã có căn cứ xác định được phần đất kê biên đứng tên vợ chồng ông S1, bà S2 chưa chuyển tên cho người khác. Theo quy định Luật thi hành án dân sự thì Chi cục THADS huyện Thới Bình chỉ thông báo cho ông S1, bà S2 biết việc kê biên bán đấu giá tài sản để trả nợ cho ông Đồng Hai. Khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc đất phục vụ cho việc kê biên bán đấu giá ông K có biết và ký tên biên bản vào ngày 04/12/2019. Chi cục THADS huyện Thới Bình vẫn giữ quyết định kê biên bán đấu giá và sẽ tiếp tục tiến hành thủ tục bàn giao tài sản cho bà T theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự.

- Theo bà Nguyễn Thị Thuý trình bày:

Việc bà mua tài sản trúng đấu giá là hợp pháp, nên yêu cầu Chi cục THADS huyện Thới Bình tiến hành giao tài sản cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/7/2018 âm lịch với diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 8.337m², đất tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tứ cận (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 18/7/2022 và ngày 13/10/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong thì phần đất tranh chấp trích đo từ thửa đất số 214, 230, 407 tờ bản đồ số 17 – Chính lý năm 2018) cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp rạch Cái Sắn có mốc số 40,41,42,43 dài 21,76m; mặt hậu giáp phần đất ông Trần Hoàng Linh có mốc số 2,3 dài 28,19m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Thị Kiêm, Nguyễn Văn Trên có mốc số 3,4,5,6,7,8,29,43 dài 518,81m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất do Chi cục Thi hành án dân sự đã kê biên bán đấu giá thành cho bà Nguyễn Thị T có mốc số 2,19,18,9,30,40 dài 537,23m.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/7/2018 âm lịch; Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu xem xét hủy kết quả bán đấu giá tài sản thành cho bà Nguyễn Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/7/2018 âm lịch giữa ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị Bé S2 và ông Huỳnh Văn S1 với diện tích 21.471m², đất tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Buộc vợ chồng ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn

Thị M trả lại hai giấy chứng nhận QSD đất (bản chính) số A 742371 ngày 01/4/1996, số T 895331 ngày 23/4/2002 và di dời cây cối, công trình kiến trúc trên đất (nếu có) để trả lại vợ chồng ông Huỳnh Văn S1, bà Nguyễn Thị Bé S2 phần đất theo đặc thực tế diện tích 21.394m². Phần đất có vị trí tứ cận (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 18/7/2022 và ngày 13/10/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dân Phong thì phần đất tranh chấp trích đo từ thửa đất số 214, 230, 407 tờ bản đồ số 17 – Chính lý năm 2018) cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp rạch Cái Sắn có mốc số 39,40 dài 3,04m; mặt hậu giáp phần đất ông Trần Hoàng Linh có mốc số 1,2 dài 36,78m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất do ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị M đang quản lý có mốc số 2,19,18,9,30,40 dài 537,23m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Lê Quang Trung, phần đất còn lại do Chi cục Thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá thành cho bà Nguyễn Thị T có mốc số 1, 21,22,17,10,31,39 dài 553,85m.

Buộc ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 hoàn trả cho ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 1.374.144.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 31/01/2024, ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/7/2018 giữa ông K, bà M với ông S1, bà S2; Huỷ các quyết định của Chi cục THADS huyện Thới Bình về việc chuyển giao QSDĐ bán đấu giá thành cho người mua được tài sản đấu giá liên quan đến diện tích đất của ông K, bà M chuyển nhượng của ông S1, bà S2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Liệt phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K, bà M với ông S1, bà S2 là có thực tế, hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong; ông K, bà M đã trả tiền xong cho ông S1, bà S2 và đã nhận đất, xây cất nhà ở trên đất từ khi chuyển đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng tuy chưa đúng quy định về mặt hình thức, nhưng đối chiếu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng có đủ điều kiện công nhận. Đối với việc cưỡng chế kê biên của Chi cục THADS huyện Thới Bình: Khi Chi cục THADS huyện Thới Bình cưỡng chế kê biên thì phần đất đang do ông K và bà M quản lý sử dụng nhưng cũng không thông báo cho ông K và bà M biết, là không đúng theo quy định tại Điều 90 Luật Thi hành án Dân sự. Hơn nữa, hiện nay ông S1, bà S2 vẫn còn phần đất để thi hành án. Đó đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông K và bà M, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và bà M.

Ông K, bà M không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Chi cục THADS huyện Thới Bình không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M, sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/7/2018 giữa ông K, bà M với ông S1, bà S2 đối với diện tích đất theo đo đạc 29.582,8m² (Bản vẽ ngày 13/10/2023); án phí, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên toà, ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 thừa nhận vào ngày 20/7/2018al ông, bà có chuyển nhượng cho ông K và bà M diện tích đất 23 công tằm lớn (diện tích theo đo đạc 29.582,8m²) tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, giá chuyển nhượng 1.127.000.000 đồng. Ông K và bà M đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông S1, bà S2 và đã nhận phần đất chuyển nhượng do ông S1 và bà S2 giao từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 21/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình ra Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông S1 và bà S2 diện tích 24.000m² trong tổng diện tích đất 32.536m² do ông S1 và bà S2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có phần diện tích 21.372,7m² đã chuyển nhượng cho ông K và bà M tại các thửa 1,3,4,12 bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 13/10/2023) để phát mãi thi hành án đối với nghĩa vụ thi hành án của ông S1 và bà S2 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số:35/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình: Ông S1 và bà S2 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đồng Hai số tiền 400.000.000 đồng.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018al giữa ông K và bà M với ông S1 và bà S2 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là có thực tế, được các đương sự thừa nhận, phù hợp với Giấy bán đất do các bên đã ký kết ngày 20/7/2018al có tại hồ sơ. Hợp đồng chuyển nhượng tuy hình thức chưa đúng theo quy định pháp luật, nhưng hợp đồng chuyển nhượng được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã được các bên thực hiện hoàn thành; ông K và bà M đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 1.127.000.000 đồng cho ông S1 và bà S2, ông S1 và bà S2 cũng giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông K và bà M quản lý sử dụng, đồng thời cũng giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K và bà M quản lý từ ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Việc ông K và bà M chưa chuyển tên đối với diện tích đất chuyển nhượng là do sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông S1 và bà S2 đi làm thuê không có ở địa phương nên không thực hiện được thủ tục chuyển tên QSDĐ. Trên phần đất nhận chuyển nhượng, ngoài việc đầu tư cải tạo sản xuất, ông K và bà S2 đã có xây cất 03 ngôi nhà, làm mái che, khoan giếng nước từ năm 2018 và trồng cây ăn trái.

[3] Mục đích ông S1 và bà S2 chuyển nhượng QSDĐ cho ông K và bà M là để trả nợ, chứ không nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người khác. Vì tại thời điểm chuyển nhượng ông S1 và bà S2 đã có phát sinh nợ của ông

K, bà M tiền cổ đất là 15 lượng vàng 24K và 100.000.000 đồng, nợ Ngân hàng Kiên Long số tiền nợ gốc là 430.000.000 đồng. Tại Giấy bán đất ngày 20/7/2018, Có nội dung trình bày của ông S1 và bà S2: "... Nay vợ chồng tôi và các con có mặt làm giấy tờ này bán đất cho ông Lê Hoàng K để trừ số tiền cổ là 15 cây vàng 24K và 100.000.000 đồng cùng với số tiền nợ ngân hàng là 430.000.000 đồng...".

[4] Tại thời điểm ông S1 và bà S2 chuyển nhượng QSDĐ cho ông K và bà M ngày 20/7/2018al cũng chưa có bản án hoặc quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật đối với nghĩa vụ trả nợ của ông S1 và bà S2 cho ông Đồng Hai, đồng thời cũng không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, cấm chuyển dịch tài sản đối với ông S1 và bà S2. Hơn nữa, khi Chi cục THADS huyện Thới Bình ra Quyết định cưỡng chế kê biên và tiến hành cưỡng chế kê biên thì phần đất đang do ông K và bà M quản lý sử dụng, nhưng Chi cục THADS huyện Thới Bình cũng không thông báo cho ông K và bà M biết; khi tiến hành đo đạc diện tích đất để cưỡng chế kê biên cũng không có mặt ông K và bà M, là chưa đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, đối với tài sản bán đấu giá, ngày 14/11/2023 giữa Chi cục THADS huyện Thới Bình, Công ty Đấu giá hợp danh Cà Mau và bà Nguyễn Thị Thuý đã có văn bản thoả thuận huỷ kết quả đấu giá tài sản, nên cũng không ảnh hưởng đến việc giao tài sản cho người trúng đấu giá; đồng thời, ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho ông K và bà M thì ông S1 và bà S2 vẫn còn lại diện tích đất để thi hành án. Đối chiếu với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/7/2018al giữa ông K và bà M với ông S1 và bà S2 có đủ điều kiện để công nhận đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Toà án cấp sơ thẩm chỉ công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 8.337m², phần diện tích còn lại không công nhận 21.471m² và buộc ông K và bà M trả lại cho ông S1 và bà S2 là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà M. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K và bà M, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với ông S1 và bà S2 được xác lập ngày 20/7/2018al đối với diện tích đất theo đo đạc 29.582,8m² là có căn cứ.

[5] Đối với kháng cáo của ông K và bà M yêu cầu huỷ các quyết định của Chi cục THADS huyện Thới Bình về việc chuyển giao QSDĐ bán đấu giá thành cho người mua được tài sản đấu giá liên quan đến phần đất chuyển nhượng, xét thấy: Đối với xem xét huỷ các quyết định liên quan đến việc cưỡng chế kê biên của Chi cục THADS huyện Thới Bình không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án, nên không xem xét. Đối với yêu cầu huỷ kết quả bán đấu giá tài sản, xét thấy ông K và bà M không phải là chủ thể có quyền yêu cầu theo quy định tại Điều 102 của Luật Thi hành án Dân sự, nên không được chấp nhận.

[6] Về xử lý hậu quả của việc huỷ kết quả đấu giá tài sản, các đương sự không đặt ra yêu cầu trong vụ án này; trường hợp các bên đương sự không thoả thuận được với nhau sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[7] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự được điều chỉnh lại theo quy định, cụ thể: Chi phí tố

tụng, án phí dân sự sơ thẩm ông S1 và bà S2 phải chịu; ông K và bà M không phải chịu.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M với ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 được xác lập theo Giấy bán đất ngày 20/7/2018 âm lịch với diện tích theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng (bổ sung) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong ngày 13/10/2023 là 29.582,8m² (thuộc các thửa 1,2,3,4,12 của Bản vẽ hiện trạng), đất tọa lạc tại ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng (bổ sung) ngày 13/10/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

Ông K, bà M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc 29.582,8m² nêu trên theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng số tiền 53.656.000 đồng: ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 phải chịu. Do ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M đã nộp xong, nên buộc ông S1 và bà S2 phải hoàn trả lại cho ông K và bà M số tiền 53.656.000 đồng.

Kể từ ông K và bà M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông S1 và bà S2 còn phải chịu theo 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn S1 và bà Nguyễn Thị Bé S2 phải chịu 300.000 đồng. Ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí. Ngày 23/6/2021, ông K và bà M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011681 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí. Ngày 31/01/2024, ông K và bà M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015965 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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**

Nguyễn Thành Lập