TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2024/DS-ST
Ngày 16 – 5 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Càn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực.

Ông Nguyễn Hoài Phong.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 564/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dương Văn K, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp Mỹ Phú, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau – văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023 (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Hoàng H1, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp M1, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Hững T, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Khóm x, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau – văn bản ủy quyền ngày 15/12/2023 (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T1, huyện Đ,

tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Bùi Hồng N, sinh năm 1952. Địa chỉ cư trú: Ấp Hoàng Minh A, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3. Bà Võ Thị C, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp M1, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Trần Tấn H2, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Ấp M1, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của ông Dương Văn K, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của bà Nguyễn Thị H, thể hiện:*

Vào năm 2016, ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng H1 diện tích khoảng 06 công tầm lớn tại ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá 47.500.000 đồng/công tầm lớn, thỏa thuận ông H1 đưa trước số tiền 150.000.000 đồng, số còn lại sau khi đo đạc làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng sẽ thanh toán theo diện tích thực tế; sau khi nhận tiền, ông K, bà H đã giao phần đất cho gia đình ông H1 sử dụng. Sau đó ông K, bà H nhiều lần ứng thêm tổng số tiền 54.200.000 đồng, sau đó ông H1 không trả số tiền còn lại nên chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng. Từ nguyên nhân trên, ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông H1 ngày 05/01/2016, yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất theo thẩm định thực tế; đồng ý trả cho ông H1 số tiền đã nhận 204.200.000 đồng và giá trị cống xổ là 8.000.000 đồng; bà H không có ý kiến gì đối với phần lộ giao thông diện tích 54,6m^2 đi ngang qua phần đất.

Ngoài ra, vào ngày 04/7/2017 ông K, bà H có vay của ông H1 số tiền 33.000.000 đồng đến nay chưa trả, bà H đồng ý cùng ông K trả cho ông H1 số tiền này và trả lãi suất 0,7%/tháng từ khi vay đến nay theo yêu cầu của ông H1.

** Theo đơn yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng H1, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Đặng Hững T, thể hiện:*

Ông H1 thừa nhận có nhận chuyển nhượng phần đất của ông K, bà H diện tích 8.271m^2 tọa lạc ấp Mỹ Phú, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi vào ngày 05/01/2016. Qua yêu cầu của ông K, ông H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên; trường hợp Tòa án quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1 yêu cầu trả lại giá trị diện tích đất tương ứng với số tiền ông K, bà H đã nhận theo định giá; đối với chòi cống đã hư và một số cây trồng trên đất ông H1 tự di dời, không yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông H1 yêu cầu ông K, bà H trả số tiền vay 33.000.000 đồng và lãi suất 0,7%/tháng từ ngày 04/7/2017 cho đến nay.

Tại phiên tòa, ông T với tư cách là người đại diện cho bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đã thiết lập giữa ông K, bà H và ông H1; đồng ý trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà H; yêu cầu ông K, bà H phải trả lại

204.200.000 đồng, giá trị cống xổ 8.000.000 đồng và đề nghị xem xét xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng trên cơ sở lỗi của các bên theo quy định của pháp luật; ngoài ra yêu cầu ông K, bà H trả lại cho ông H1 số tiền vay 33.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 04/7/2017 cho đến nay theo mức lãi suất 0,7%/tháng (làm tròn 80 tháng để tính lãi suất).

** Lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Bùi Hồng N, thể hiện:*

Vào khoảng năm 2005-2006 ông N sang cho ông K, bà H phần đất 03 công tầm lớn tọa lạc ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá 03 lượng vàng 24K. Do ông N có vay tiền tại ngân hàng nên ông N nhận 02 lượng vàng 24K và giao lại 01 lượng vàng 24K cho ông K, bà H để trả khoản tiền ông vay ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, trong vụ án này ông không còn liên quan đến phần đất đã sang nhượng cho ông K, bà H.

** Bà Võ Thị C và anh Trần Tấn H2*: Không có ý kiến về nội dung vụ án và việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày ý kiến tranh luận:

Bà H xác định nguyên nhân hủy hợp đồng là do lỗi của ông H1 không muốn tiếp tục thực hiện, khi biết giấy chứng nhận của ông N thế chấp vay tiền tại ngân hàng thì ông H1 không đưa tiền tiếp mà chuyển qua cho vay (thể hiện qua biên nhận vay số tiền 33.000.000 đồng). Do vậy, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu được nhận lại đất và đồng ý trả lại cho ông H1 số tiền 204.200.000 đồng, 8.000.000 đồng giá trị cống xổ và hỗ trợ thêm số tiền 20.000.000 đồng.

Ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất ông H1 đang quản lý, sử dụng cùng với bà C, anh H2 cho ông K, bà H; trường hợp ông K, bà Hiệp có thiện chí hòa giải thì yêu cầu ông K, bà H phải trả cho ông H1 204.200.000 đồng, giá trị cống xổ là 8.000.000 đồng và số tiền thiệt hại 130.000.000 đồng; trường hợp bà H không đồng ý thì yêu cầu Hội đồng xét xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở xem xét các nguyên nhân để bảo vệ quyền lợi cho ông H1, đó là: Lý do ông K, bà H yêu cầu hủy hợp đồng không có lý do chính đáng, ông H1 đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng trong khi ông K, bà H chưa thực hiện; ông H1 có đưa số tiền 33.000.000 đồng để ông K, bà H đi chuộc giấy chứng nhận của ông Bùi Hồng N tại ngân hàng để hướng tới giao dịch thành công nhưng ông K, bà H không thực hiện; mặt khác, phần đất ông N sang từ năm 2006 có chừa lại 01 lượng vàng 24k để ông K, bà H trả nợ cho ngân hàng nhưng đến tháng 3/2023 mới trả tiền và sau khi chuộc giấy chứng nhận về cũng không thực hiện làm thủ tục sang tên nên đây là lỗi của ông K, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các điều 422, 423, 424, 463 và 468 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn K và một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 05/01/2016 giữa ông K và ông H1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 7.928,2m^2 tọa lạc tại ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông H1 trả lại cho ông K, bà H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.928,2m^2 tọa lạc tại ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau cùng với 01 cống xổ vuông trên phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn K đứng tên.

Buộc ông K, bà H trả lại ông H1 212.200.000 đồng (Trong đó tiền giá trị hợp đồng đã thanh toán là 204.200.000 đồng + giá trị cống xổ vuông là 8.000.000 đồng).

Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng bị hủy theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng H1.

Buộc ông K, bà H trả cho ông H1 số tiền vay vốn và lãi là: 51.480.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Võ Thị C, anh Trần Tấn H2 và ông Bùi Hồng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông Dương Văn K được UBND huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận số A034768 ngày 19/5/1990 tại thửa đất số 335 có diện tích 20.390m^2 và ông Bùi Hồng N được UBND huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận số A034746 theo Quyết định số 65 ngày 11/11/1989 tại các thửa đất số 336, 337 có tổng diện tích 10.520m^2; các thửa đất thuộc ấp M, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Năm 2006 ông N sang nhượng lại cho ông K, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 336 có diện tích 3.700m^2 (ông N xác định không còn liên quan đến phần đất này). Ngày 05/01/2016 ông K, bà H sang nhượng cho ông Trần Hoàng H1 diện tích 8.271m^2 (trong đó có 3.700m^2 trong giấy chứng nhận của ông N), thỏa thuận sau khi đo đạc sẽ tính giá trị là 47.500.000 đồng/công tầm lớn; ông H1 nhiều lần đưa cho ông K, bà H với tổng

số tiền 204.200.000 đồng; ngoài ra, các đương sự thống nhất ông K, bà H còn vay của ông H1 số tiền 33.000.000 đồng vào ngày 04/7/2017 với mức lãi suất 0,7%/tháng. Đây là những tình tiết, sự kiện rõ ràng các đương sự đều biết và được thừa nhận thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 13/3/2024, Tòa án kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi tiến xem xét, thẩm định phần đất tranh chấp, thể hiện phần đất chuyển nhượng có tổng diện tích 7.928,2m^2 (trong giấy chứng nhận của ông N 3.645,4m^2 và trong giấy chứng nhận của ông K 4.282,8m^2); phần lộ giao thông đi ngang diện tích 54,6m^2.

Phần đất có các phía tiếp giáp:

- Phía đông giáp phần đất còn lại của ông Dương Văn K.

- Phía tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Búp.

- Phía nam giáp kinh Bồn Bồn.

- Phía bắc giáp đất bà Trần Thu Hà.

Phần đất do ông H1 quản lý, sử dụng cùng với bà Võ Thị C và anh Trần Tấn H2, trên phần đất có 01 cống xổ bằng bê tông do ông H1 xây dựng vào năm 2016 và 01 chòi canh cống (hiện đã hư).

[4] Ngày 15/4/2024 Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện Đầm Dơi đã định giá tài sản phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất, kết luận giá trị đất là 70.000 đồng/m^2, cống xổ có giá trị còn lại là 8.000.000 đồng, các tài sản khác không yêu cầu định giá.

[5] Hợp đồng được thiết lập năm 2016 tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực nên về nguyên tắc áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét; tuy nhiên hợp đồng này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng thực tế ông H1 đã giao số tiền 204.200.000 đồng là đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ và nhận đất sử dụng từ năm 2016 nên theo khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự, Tòa án có thể công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Tuy nhiên, tại phiên tòa, các đương sự thống nhất hủy hợp đồng, đây là sự tự nguyện và quyền định đoạt của đương sự không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự, thấy rằng:

[6.1] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận việc hoàn trả khi hủy hợp đồng, đó là: Ông H1 trả cho ông K, bà H diện tích đất 7.928,2m^2; ông K, bà H trả lại cho ông H1 số tiền 204.200.000.000 đồng và giá trị cống xổ 8.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

[6.2] Xác định thiệt hại do hủy hợp đồng: Trên cơ sở số tiền ông H1 đã giao cho ông K, bà H 204.200.000 đồng, giá tại thời điểm chuyển nhượng 47.500.000 đồng/01 công tầm lớn, quy đổi phần đất đã thanh toán tong ứng là 4,2989 công tầm lớn (tương đương 5.571,4m^2). Như vậy, phần thiệt hại khi hủy hợp đồng được xác định là: 5.571,4m^2 x 70.000 đồng/m^2 – 204.200.000 đồng = 185.798.000 đồng.

[6.3] Xét lỗi của các đương sự dẫn đến việc hủy hợp đồng:

Thực tế giao dịch đã thực hiện từ ngày 05/01/2016, ông H1 đã đưa số tiền 150.000.000 đồng, nhận đất sử dụng và có hưởng lợi từ việc khai thác, sử dụng toàn bộ phần đất cho đến nay; sau đó, ông H1 nhiều lần cho ông K, bà H ứng thêm với tổng số tiền 54.200.000 đồng đến ngày 04/7/2017 ông K đã đưa giấy chứng nhận của mình cho ông H1 giữ để vay số tiền 33.000.000 đồng mục đích để chuộc giấy chứng nhận của ông N từ ngân hàng, thỏa thuận hết 01 năm phải chịu lãi suất; khi hết thời hạn nêu trên, ông H1 không tác động để ông K, bà H để tiếp tục thực hiện giao dịch và đến tháng 3/2023 khi trả tiền nhận giấy chứng nhận của ông N về thì ông K, bà H cũng không làm thủ tục chuyển tên.

Như vậy, trách nhiệm để tiếp tục thực hiện hợp đồng của các đương sự là ngang nhau; quá trình giải quyết và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định có liên hệ với bên kia để làm thủ tục chuyển tên phần đất chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện việc tiếp tục thực hiện hợp đồng xuất phát từ hai bên; mặt khác, ông K, bà H sang nhượng nhưng không tích cực thực hiện đúng theo thỏa thuận nên trong trường hợp này phần lỗi của ông K, bà H nhiều hơn ông H1.

Trên cơ sở thận trọng nghiên cứu, cân nhắc, đánh giá các tài liệu, chứng cứ và xem xét ý kiến, yêu cầu của các đương sự Hội đồng xét xử xác định phần lỗi của các đương sự với tỷ lệ 6/4 (ông K, bà H lỗi 60%, ông H1 lỗi 40%) và phần thiệt hại ông K, bà H phải chịu trách nhiệm là 185.798.000 đồng x 60% = 111.478.800 đồng và ông H1 phải chịu trách nhiệm là 185.798.000 đồng x 40% = 74.319.200 đồng.

[6.4] Từ sự phân tích nêu trên, việc buộc ông H1, bà C và anh H2 trả lại diện tích đất theo đo đạc cho ông K, bà H là 7.928,2m^2; buộc ông K, bà H phải trả lại cho ông H1 tổng số tiền là: 204.200.000 đồng + 8.000.000 đồng + 111.478.800 đồng = 323.678.800 đồng và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông H1 về buộc trả thêm số tiền thiệt hại 74.319.200 đồng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[7] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa: Các đương sự thỏa thuận ông K, bà H trả cho ông H1 số tiền vốn 33.000.000 đồng với mức lãi suất 0,7%/tháng kể từ ngày 04/7/2017 cho đến nay (làm tròn 80 tháng). Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, ông K, bà H có nghĩa vụ trả cho ông H1 tổng số tiền đã vay là: 33.000.000 đồng + 33.000.000 đồng x 0,7%/tháng x 80 tháng = 51.480.000 đồng.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông K, bà H đã thanh toán tổng số tiền 13.754.000 đồng. Do nguyên nhân dẫn đến việc hủy hợp đồng như đã phân tích ở trên nên các đương sự phải chịu các chi phí này theo tỷ lệ tương ứng (6/4). Trong đó, ông K, bà H phải chịu là 8.252.400 đồng, ông H1 phải chịu là 5.501.600 đồng.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12 và 14 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 thì ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Hoàng H1 thuộc đối tượng là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên Hội đồng xét xử xem xét miễn toàn bộ.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 422, 423, 427, 463, 466, 468, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; các điều 12 và 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn K; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng H1.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thiết lập ngày 05/01/2016 giữa ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Hoàng H1.

- Buộc ông Trần Hoàng H1 cùng bà Võ Thị C, anh Trần Tấn H2 trả lại cho ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H diện tích 7.928,2m^2 (gồm: Phần đất trong giây chứng nhận của ông Bùi Hồng N diện tích 3.645,4m^2 và phần đất trong giây chứng nhận của ông K diện tích 4.282,8m^2) (không tính phần diện tích lộ giao thông đi ngang phần đất 54,6m^2) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A034768 ngày 19/5/1990 đứng tên Dương Văn Khánh.

Phần đất có các phía tiếp giáp:

+ Phía đông giáp phần đất còn lại của ông Dương Văn K.

+ Phía tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Búp.

+ Phía nam giáp kinh Bồn Bồn.

+ Phía bắc giáp đất bà Trần Thu Hà.

Ông K, bà H được quản lý, sử dụng phần đất cùng với 01 cống xổ bằng bê tông mà ông H1 đã xây dựng năm 2016 và có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để cập giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

(kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất hệ tọa độ VN-2000, ấp Mỹ Phú, Tờ số 4 (003576+006576) ngày 19/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)

- Buộc ông K, bà H phải trả lại cho ông H1 tổng số tiền 323.678.800 đồng (ba trăm hai mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm đồng). Gồm: Số tiền ông K, bà H đã nhận 204.200.000 đồng, giá trị cống xổ 8.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 111.478.800 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông H1 về yêu cầu ông K, bà H bồi thường thiệt hại thêm số tiền 74.319.200 đồng (bảy mươi bốn triệu ba trăm mười chín nghìn hai trăm đồng).

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, buộc ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Trần Hoàng H1 số tiền vay là 51.480.000 đồng (năm mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Trong đó, tiền vốn: 33.000.000 đồng, tiền lãi: 18.480.000 đồng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Dương Minh Khánh, bà Nguyễn Thị H phải chịu 8.252.400 đồng. Đối từ số tiền đã thanh toán 13.754.000 đồng thì ông K, bà H được nhận lại 5.501.600 đồng.

- Ông Trần Hoàng H1 phải chịu 5.501.600 đồng. Ông H1 có nghĩa vụ nộp số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông K, bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông H1, ông K, bà H cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải trả, thì hàng tháng các đương sự 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Dương Văn K, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Hoàng H1.

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, 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- CCTHADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Văn Càn