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

Bản án số: 328/2019/DS-PT
Ngày: 13 - 12 - 2019
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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Nguyễn Thị Hiền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Phạm Thảo N, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của chị N: Anh Phạm Minh T3, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C . (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2019, có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Anh Hứa Thanh T1 (Văn Tùng), sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh C . (Xin xét xử vắng mặt)

2. Chị Võ Cẩm L, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh C . (Có mặt)

3. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp Nhà Dài, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

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

1. Cháu Hứa Thành P, sinh năm 2004; cư trú tại: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh C . (Không triệu tập)

2. Chị Tiêu Thị M, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp Nhà Dài, xã Quách Phẩm,

huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Anh Phạm Minh T3, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C . (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Phạm Thảo N và anh Phạm Minh T3 trình bày: Vào ngày 09/3/2017 tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã Quách Phẩm anh chị có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L, theo đó anh T1 sẽ chuyển nhượng cho anh chị phần đất có diện tích 118m^2 (ngang 5m, dài 23,6m), giá trị là 30.000.000đ, phần đất tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong phần đất có diện tích 17.707m^2 do anh T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được UBND xã Quách Phẩm chứng thực. Sau đó, anh chị với anh T1, chị L cùng đi làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do diện tích chuyển nhượng không đủ để cấp giấy chứng nhận theo quy định nên không thực hiện được việc tách quyền sử dụng đất.

Ngày 20/3/2017, giữa anh chị với anh T1, chị L lại tiếp tục thỏa thuận anh T1, chị L tiếp tục bán thêm cho anh chị 375m^2 đất, giáp với phần diện tích 118m^2 anh chị đã chuyển nhượng, giá trị 215.000.000 đ. Sau khi thỏa thuận xong, anh chị có giao tiền cho anh T1, chị L và đợi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xuống làm thủ tục đo đạc để cấp giấy. Đến ngày đo đạc, do anh T1 bị bệnh ngất xỉu nên không thực hiện được đo đạc. Khi anh T1 khỏe lại thì anh chị được biết phần đất 375m^2 anh T1, chị L đã bán cho người khác, nên anh chị có yêu cầu anh T1, chị L hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất 375m^2, anh T1, chị L đồng ý và đã trả lại cho anh chị 215.000.000 đồng. Riêng phần đất 118m^2 anh T1, chị L đã chuyển nhượng cho anh chị nên anh chị có quyền sử dụng.

Ngày 01/12/2018, anh chị phát hiện anh T2 xây hàng rào trùm hết phần đất 118m^2 mà anh chị đã mua của anh T1, chị L, anh chị có ngăn cản và yêu cầu tháo dỡ nhưng phía anh T2 không đồng ý mà cho rằng anh T1, chị L đã bán cho ông. Từ đó giữa anh chị, với anh T2, anh T1 và chị L phát sinh tranh chấp.

Nay anh chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 09/3/2017 giữa anh chị với anh T1, chị L là hợp pháp; buộc anh T1, chị L giao trả lại cho anh chị diện tích đất chuyển nhượng là 118m^2; buộc anh T2 phải tháo dỡ hàng rào và các công trình phụ mà anh T2 đã xây dựng trên đất của anh chị. Anh chị đồng ý trả lại giá trị hàng rào cho anh T2, chị M theo giá trị được định giá.

Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L thống nhất trình bày:

Trước đây, anh chị có sang một nền nhà kích thước 05m x 25m, tổng diện tích 125m^2 cho chị N, diện tích đất do anh T1 đứng tên quyền sử dụng. Các bên có làm thủ tục mua bán, có đo đạc và có địa chính cắm cột mốc. Tuy nhiên, chị N cho

rằng không đủ diện tích 500m^2 không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất được nên có yêu cầu anh chị bán thêm đất cho đủ diện tích. Anh chị không đồng ý bán do sự mua bán có sự mâu thuẫn. Từ đó, chị N yêu cầu anh chị phải trả lại số tiền sang bán nền nhà kể cả tiền mua hồ sơ để địa chính đo đạc, nếu anh chị không trả thì chị N sẽ tính lãi. Anh chị đã trả đủ tiền cho chị N và việc mua bán giữa anh chị với chị N đã chấm dứt. Sau khi trả tiền cho chị N anh chị sơ suất không lấy lại bộ hồ sơ đo đạc của địa chính huyện, mọi giấy tờ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng chị N giữ.

Tháng 8/2017, anh chị có chuyển nhượng nền nhà trên cho anh Nguyễn Văn T2 và chị Tiêu Thị M. Phần đất anh chị chuyển nhượng cho anh T2, chị M đã hoàn tất các thủ tục theo quy định.

Ngày 15/11/2018, khi anh T2, chị M khởi công làm nhà thì chị N mang ra bộ hồ sơ chuyển nhượng trước đây và cho rằng việc chuyển nhượng của chị N với anh chị là hợp pháp, còn giao dịch chuyển nhượng giữa anh chị với anh T2, chị M là không hợp pháp.

Anh chị xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh chị với chị N đã chấm dứt, anh chị đã trả tiền cho chị N xong. Phần đất anh chị chuyển nhượng cho anh T2, chị M được thực hiện đúng theo quy định nên yêu cầu Tòa án công nhận phần đất chuyển nhượng trên thuộc quyền sử dụng của anh T2, chị M, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị N.

Anh Nguyễn Văn T2 và chị Tiêu Thị M thống nhất trình bày:

Ngày 09/6/2017, anh chị nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 125m^2, giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng. Khi thực hiện các thủ tục chuyển tên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có đến đo đạc lấy kết quả, địa chính huyện là anh Hải Đăng có gọi điện cho chị N hỏi, sau khi gọi điện xong thì anh Đăng nói đã hủy việc sang bán rồi. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã làm các thủ tục công nhận diện tích đất trên cho anh chị. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay hơn 1 năm nhưng chị N không ngăn cản. Qua yêu cầu khởi kiện của chị N, anh chị không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 125/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 5; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27; điểm a khoản 3 Điều 27 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 chị Phạm Thảo N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 09/3/2017 giữa chị Phạm

Thảo N với anh Hứa Thanh T1. Buộc anh Hứa Thanh T1, chị Võ Cẩm L và cháu Hứa Thành P phải có nghĩa vụ giao cho chị Phạm Thảo N phần đất có diện tích 118m^2 (một trăm mười tám mét vuông) tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí: Hướng Đông giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M2M3, dài 05m; Hướng Tây giáp lộ về trung tâm xã Quách Phẩm điểm M4M1, dài 05m; Hướng Nam giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M3M4, dài 25m; Hướng Bắc giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M1M2, dài 25m (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Không chấp nhận phản tố của anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L về việc yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 09/3/2017 giữa chị Phạm Thảo N với anh Hứa Thanh T1 và công nhận phần đất có diện tích 118m^2 (một trăm mười tám mét vuông) tọa lạc ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn T2 và chị Tiêu Thị M.

Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Phạm Thảo N, anh Phạm Minh T3 với anh Nguyễn Văn T2, chị Tiêu Thị M về việc chị N và anh T3 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T2 và chị M số tiền là 2.289.000 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Chị N được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/10/2019, anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thảo N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thảo N về việc buộc anh Hứa Thanh T1, chị Võ Cẩm L, cháu Hứa Thành P giao cho chị N 118m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 với chị N được xác lập ngày 09/3/2017.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa chị L cung cấp bản gốc giấy bà Thủy (là mẹ chị N) viết cụ thể các khoản tiền như sau:

Tiền chị mượn 22.000.000 đồng, chị N tính lãi là 2.970.000 đồng; Tiền đặt cọc chuyển nhượng nền nhà lần 1 là 15.000.000 đồng; Tiền chị mượn vàng được quy ra là 15.500.000 đồng; Tiền mượn 18.000.000 đồng; 20.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng nền nhà lần 2; 20.000.000 đồng tiền mượn và 900.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 113.870.000 đồng.

Giấy này được viết vào ngày 24/11/2016 và bà Thủy tính 9.900.000 đồng tiền làm giấy tờ. Đối với nội dung trả lại 14.870.000 đồng chị không nhớ là tiền gì. Chị L cho rằng khi chuyển nhượng không thành thì chị N tính tiền lãi lên đến 204.800.000 đồng và bắt buộc anh T1 phải viết giấy nhận nợ. Việc tính số tiền từ 113.870.000 đồng thành 204.800.000 đồng là do chị N tính lãi.

Đối chiếu lời trình bày của chị L, thấy rằng: Việc chị L xác nhận giấy tính tiền do bà Thủy là mẹ chị N ghi số tiền 113.870.000 đồng liên quan đến việc anh T1 ghi sẽ trả cho chị N số tiền 204.680.000 đồng (BL 45) là do chị N tính buộc anh T1 ghi nhưng lời trình bày này lại mâu thuẫn với việc anh T1 cam kết sẽ trả cho chị N số tiền là 213.000.000 đồng (BL 145). Mặc khác, nội dung số tiền 113.870.000 đồng chị L cho rằng chị N tính lãi thành 204.680.000 đồng nhưng không chứng minh được trong số tiền 113.870.000 đồng có số tiền 60.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp mà chị xác định tại phiên tòa đã nhận đủ từ chị N. Chị L thừa nhận chỉ có tiền cọc là 15.000.000 đồng lần 1 và cọc 20.000.000 đồng lần 2, cách tính như thế nào thành 204.680.000 đồng thì chị không tính được và nếu căn cứ vào giấy ghi số tiền 113.870.000 đồng thì có việc cấn trừ 99.000.000 đồng và có ghi trả lại 14.870.000 đồng nhưng không thể hiện là trả lại cho ai. Như vậy, có căn cứ xác định nội dung này không liên quan gì đến nội dung anh T1 ghi số tiền phải trả cho chị N là 204.680.000 đồng.

[2] Phía anh T3 trình bày anh và chị N nhận chuyển nhượng thêm diện tích 375m^2 nhằm đủ diện tích 500m^2 để tách thửa với số tiền 180.000.000 đồng, cộng thêm số tiền chị L nợ nên thành số tiền là 215.000.000 đồng, chị N giảm cho anh T1 2.000.000 đồng nên số tiền chị N thực nhận là 213.000.000 đồng, số tiền này là thanh toán cho hợp đồng lần 2 không thành. Anh T3 không thừa nhận giấy ghi nội dung 113.870.000 đồng, tiền lãi thành 204.680.000 đồng là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1 vì chị L có thiếu chị N nhiều khoản tiền. Xét thực tế anh T1 đã thanh toán cho chị N số tiền 213.000.000 đồng (BL 145), không phải số tiền chị L cho rằng chị N tính lãi lên đến 204.680.000 đồng buộc anh T1 viết biên nhận. Hơn nữa, chị L cũng thừa nhận tại phiên tòa là chị có thiếu nợ chị N, các giấy biên nhận nợ chị đã lấy lại hết, việc chuyển nhượng lần hai là với diện tích là 125m^2 chứ không phải diện tích 375m^2. Riêng việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1 là do sơ suất nên chị không lấy lại hợp đồng. Lời trình bày của chị L mâu thuẫn với lời trình bày của anh T1 về số

tiền phải trả thể hiện tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 05/01/2019 (BL 156) nội dung: "Trước đây tôi có sang cho Nhi nền nhà diện tích 118m^2 nhưng không đủ diện tích để cấp giấy chứng nhận nên Nhi yêu cầu bán thêm nhưng trong quá trình mua bán không ổn nên không bán thêm nữa đồng thời trả tiền lại cho Nhi số tiền 204 triệu đồng và tiền lãi là 9 triệu. Nhi có làm biên nhận ngày 18/11/2017", anh T1 thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 204.000.000 đồng, tiền lãi là 9.000.000 đồng, nội dung này không liên quan gì đến nội dung số tiền 113.870.000 đồng như chị L trình bày.

[3] Chị L không có cơ sở gì chứng minh cho việc giao tiền cho chị N là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1. Trong khi đó, chị N chứng minh được có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 118m^2 và đang giữ hợp đồng nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa chị N và anh T1 vẫn tồn tại và hai bên không có bất cứ thỏa thuận nào về việc hủy hợp đồng này. Như phân tích trên việc chị L cho rằng nội dung chị N ghi "Nhận đủ số tiền thiếm Tùng thiếu trong việc sang bán không thành…"(BL 43) được xem là hủy cả hai hợp đồng là không có căn cứ.

[4] Do cả hai bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N đã không đủ điều kiện để tách thửa và đến thời điểm phát sinh tranh chấp thì chị N vẫn chưa đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất, cũng như chưa đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau tại Quyết định số 59/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, quyết định này quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp cụ thể là khu vực phường thị trấn là 300m^2, khu vực các xã là 500m^2. Tòa án tiến hành xác minh thu thập tài liệu thể hiện tại biên bản ngày 26/11/2019 với nội dung Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi xác nhận diện tích tách thửa đối với đất nông nghiệp là 500m^2. Theo Điều 503 Bộ luật dân sự quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai". Khi anh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N thì quyền sử dụng đất của anh T1 thể hiện mục đích quyền sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản nhưng anh T1 vẫn chuyển nhượng dẫn đến chị N không đăng ký được, chị N khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu việc chuyển nhượng có đúng theo quy định của pháp luật hay không nhưng vẫn chuyển nhượng, do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xem xét lỗi để xác định trách nhiệm của mỗi bên.

[5] Theo kết quả định giá phần đất anh T1 chuyển nhượng cho chị N có giá là 100.300.000đ (BL 88-89), chị L thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng nên chênh lệch giá khi chuyển nhượng là 40.300.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ khi hợp đồng vô hiệu.

[6] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc chị N giao trả cho anh T2 chị M số tiền là 2.289.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu và chị N cũng không nhận được phần đất nên không phát sinh nghĩa vụ đối với anh T2 và chị M. Anh T1 và chị L nhận lại quyền sử dụng đất nên việc anh T1, chị L chuyển nhượng cho anh T2 và chị M là quan hệ khác, không tranh chấp trong vụ án này, nếu giữa anh T1, chị L với ông T2, bà M có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T1, chị L sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của chị N, như phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm chị Phạm Thảo N phải chịu là 300.000 đồng, chị N đã dự nộp 300.000 đồng được chuyển thu. Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.008.000 đồng, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009024 ngày 31 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; anh T1, chị L phải nộp tiếp là 3.708.000đ.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 3.000.000 đồng (chị N đã thanh toán xong). Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải chịu 1.500.000 đồng. Chị Phạm Thảo N phải chịu 1.500.000 đồng. Buộc anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải có nghĩa vụ nộp số tiền 1.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho chị Phạm Thảo N.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của anh T1 và chị L, do kháng cáo không được chấp nhận nên anh T1 và chị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L. Sửa bản án sơ thẩm số 125/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Căn cứ Điều 131, 408, 503 Bộ luật dân sự; Điều 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thảo N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 09/3/2017 giữa chị Phạm Thảo N với anh Hứa Thanh T1 và buộc anh Hứa Thanh T1, chị Võ Cẩm L và cháu Hứa Thành P phải có nghĩa vụ giao cho chị Phạm Thảo N phần đất có diện tích 118m^2 (một trăm mười tám mét vuông) tọa lạc tại ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí: Hướng Đông giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M2M3, dài 05m; Hướng Tây giáp lộ về trung tâm xã Quách Phẩm điểm M4M1, dài 05m; Hướng Nam giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M3M4, dài 25m; Hướng Bắc giáp phần đất của anh Hứa Thanh T1 điểm M1M2, dài 25m.

Không chấp nhận phản tố của anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 09/3/2017 giữa chị Phạm Thảo N với anh Hứa Thanh T1 và công nhận phần đất có diện tích 118m^2 (một trăm mười tám mét vuông) tọa lạc tại ấp Xóm Dừa, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Tiêu Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 09/3/2017 giữa chị Phạm Thảo N với anh Hứa Thanh T1 vô hiệu.

Buộc anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L có trách nhiệm giao trả lại cho chị Phạm Thảo N 80.150.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải chịu là 1.500.000 đồng. Chị Phạm Thảo N phải chịu 1.500.000 đồng. Buộc anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải có nghĩa vụ nộp số tiền 1.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho chị Phạm Thảo N.

Kể từ ngày chị Phạm Thảo N có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng anh T1, chị L còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thảo N phải chịu là 300.000 đồng, chị Phạm Thảo N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008945 ngày 09/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.008.000 đồng, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009024 ngày 31 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; anh T1, chị L phải nộp tiếp là 3.708.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hứa Thanh T1 và chị Võ Cẩm L phải chịu 300.000đ, đã dự nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0009941 ngày 11/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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
(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà