

Bản án số: 80/2023/DS-PT

Ngày: 13/3/2023

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 CÀ MAU
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Châu Minh Hoàng**

Các Thẩm phán:

Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Nguyễn Trọng Bằng** – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Cà Mau

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Ông Nguyễn Văn Điện –
Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLPT - DS ngày 10/01/2023
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 đối với bản án dân sự sơ
thẩm số: 271/2022/DS-ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn
Thời.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2023/QĐ-PT ngày 02
tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hứa Hồng H1, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 có luật sư Nguyễn Văn Nuôi –
Văn phòng luật sư Ánh Sáng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thúy A, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Chông Mỹ, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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

Ông Phạm Kháng C, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Anh Phạm Hoàng H2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cháu Phạm Tuấn K (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Kiệt: Anh Phạm Hoàng H2 là người đại diện theo pháp luật (cha ruột của cháu Kiệt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Ông Trần Văn M, sinh năm 1967 (có mặt).

Chị Trần Thúy Y, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Anh Trần Hoài T, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Anh Trần Hoài D, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp của anh D: Ông Trần Văn M và bà Phạm Thúy A là người đại diện theo pháp luật (cha mẹ ruột của anh D).

Cùng địa chỉ: Ấp Chông Mỹ, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Hứa Hồng H1 – Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Bà Phạm Thúy A là con ruột của bà Hứa Hồng H1. Vào ngày 24/01/2016 âm lịch vợ chồng bà H1 và ông Phạm Kháng C có chuyển nhượng cho bà Phạm Thúy A diện tích đất 12 công tằm lớn – đất tọa lạc tại ấp 2B, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 450.000.000 đồng (thỏa thuận cho mỗi năm trả 100.000.000 đồng và phải trả lãi suất theo lãi suất ngân hàng huy động tiền gửi 06 tháng, kể từ ngày 01/4/2016 âm lịch, sau 04 năm phải trả đủ 400.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng cho nợ lại). Sau khi bà A trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng thì bên vợ chồng bà H1 lập thủ tục chuyển quyền cho bà A, việc hợp đồng chuyển nhượng có làm giấy tay giữa bà H1 và bà A ký kết tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*”. Việc chuyển nhượng là chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi lập giấy tờ chuyển nhượng thì vợ chồng bà H1 đã giao toàn bộ phần đất và tài sản trên đất cho bà A quản lý và sử dụng, về phía nghĩa vụ của bà A thì bà A có trả được 195.000.000 đồng và lãi đến tháng 04/2021 (nhưng bà H1 không nhớ bao nhiêu tiền), hiện nay còn lại số tiền 255.000.000 đồng không trả lại cho bà H1 theo đúng thỏa thuận. Phần đất chuyển nhượng là tài sản của vợ chồng bà H1 đứng tên, hộ gia đình của bà H1 từ năm 2010 cho đến nay gồm có Hứa Hồng H1, Phạm Kháng C, Phạm Hoàng H2, Phạm Tuấn K. Phần đất chuyển nhượng có tranh chấp là tài sản của bà H1 và ông C chứ không có liên quan gì đến quyền lợi của Phạm Hoàng H2 và Phạm Tuấn K.

Bà H1 xác định do bà A không thực hiện trả tiền đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đã giao kết, nên bà H1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1 với bà A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*” là vô hiệu, yêu cầu bà A và gia đình bà A trả lại toàn bộ phần đất, bà H1 đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 195.000.000 đồng và lãi 6.947.000 đồng cho bà A. Đối với tài sản trên đất bà A đã đầu tư sau khi chuyển nhượng thì yêu cầu di dời tháo dỡ trả lại đất (các tài sản trên đất bà A đầu tư sau khi chuyển nhượng bao gồm nhà, 10 cây dừa, 17 cây tràm bông vàng), còn các tài sản khác là của bà H1. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thì bà H1 yêu cầu bà A phải trả tiếp số tiền 255.000.000 đồng và lãi suất 06%/năm kể ngày 02/4/2021 âm lịch cho đến khi xét xử sơ thẩm. Đối với khoản tiền chi phí tố tụng bà H1 xác định tục chịu không yêu cầu gì đối với khoản tiền này.

- Theo đơn phản tố ngày 12/5/2022 và lời trình bày của bị đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Bà Phạm Thúy A thống nhất với lời trình bày của bà H1 về thời gian, nội dung, diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016” là đúng. Bà A đã nhận đất quản lý sử dụng từ ngày 01/4/2016 âm lịch cho đến nay, đối với nghĩa vụ của bà A thì đến nay có trả được 195.000.000 đồng và lãi theo thỏa thuận 98.600.000 đồng. Bà A xác định không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng với lý do bệnh dịch Covid 19 và hạn hán kéo dài, nên không tạo ra thu nhập ổn định để trả tiền theo thỏa thuận. Phần đất hiện nay bà A cùng ông Trần Văn M và các con Trần Thúy Y, Trần Hoài T, Trần Hoài D đang quản lý và sử dụng phần đất. Phần đất chuyển nhượng vợ chồng có xây cất nhà cây gỗ địa phương trên đất và cải tạo lại đất. Các tài sản trên đất sau khi chuyển nhượng vợ chồng đầu tư bao gồm nhà, 10 cây dừa, 17 cây tràm bông vàng. Các tài sản khác là của vợ chồng bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng, do đó các tài sản này là tài sản hợp pháp của vợ chồng bà A.

Bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng bà H1 được lập tại “Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016” là có hiệu lực pháp luật, bà A có nghĩa vụ trả tiếp cho ông C và bà H1 số tiền 255.000.000 đồng và lãi kể từ ngày 02/4/2021 âm lịch cho đến khi Tòa án xét xử với mức lãi suất 06%/năm. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà A yêu cầu trả lại số tiền 195.000.000 đồng, trả lại số tiền lãi đã đóng 98.600.000 đồng, yêu cầu bồi thường tài sản và thành quả lao động số tiền 174.000.000 đồng. Bà A và gia đình đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Kháng C có tại hồ sơ, thể hiện:

Ông C và bà Hứa Hồng H1 là vợ chồng hợp pháp, vợ chồng ông C có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 13.748,4 m² loại đất trồng lúa – Đất tọa lạc tại ấp 2B, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau – tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 5 – theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG 242834 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 29/8/2011 cho hộ bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C. Vào ngày 24/01/2016 âm lịch vợ chồng ông C tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho con gái là bà Phạm Thúy A với giá 450.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập giấy tay tại “Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016”, sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng đã giao toàn bộ phần đất cho bà A quản lý và sử dụng, phía bà A có trả được 195.000.000 đồng và lãi hơn 98.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chưa lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Ông C tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện trong vụ án, yêu cầu Tòa án chuyển tư cách ông C tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông C đề nghị Tòa án xem

xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà A trả tiếp số tiền 255.000.000 đồng.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 271/2022/DS – ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C với bà Phạm Thúy A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*” là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thúy A.

+ Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C với bà Phạm Thúy A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*”, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 14.424,9 m² (loại đất trồng lúa) - thuộc thửa đất số 60 - tờ bản đồ số 5 – đất tọa lạc tại ấp 2B, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 242834 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/8/2011 cho hộ bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất có bản vẽ đo hiện trạng ngày 22/7/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thể hiện kèm theo bản án này).

+ Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Phạm Thúy A được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên.

+ Buộc bà Phạm Thúy A có nghĩa vụ trả cho bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C số tiền 277.513.356 đồng.

Kể từ ngày bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Phạm Thúy A chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bà Phạm Thúy A còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

- Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 22.418.200 đồng (đã nộp và thực hiện xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Buộc bị đơn bà Phạm Thúy A phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 13.875.667 đồng, bị đơn bà Phạm Thúy A đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền 5.925.000 đồng theo biên lai thu số: 0004895 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu đối trừ, số tiền án phí bị đơn Phạm Thúy A phải nộp tiếp là 7.950.667 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2022 nguyên đơn là bà Hứa Hồng H1 có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm số 271/2022/DS-ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 tranh luận: Quan hệ chuyển nhượng giữa các đương sự chưa tuân thủ đúng về hình thức theo qui định pháp luật, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình nhưng không có đủ tất cả thành viên gia đình cùng ký tên, nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H1 tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự 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 không chấp nhận kháng cáo của bà H1, giữ nguyên án sơ thẩm.

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:

Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa bà H1 cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 nên bà không đồng ý với lý do: Bà A không thực hiện trả tiền đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đã giao kết. Do vậy bà H1 kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1 với bà A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*” là vô hiệu, yêu cầu bà A và gia đình bà A trả lại toàn bộ phần đất, bà H1 đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 195.000.000 đồng và lãi 6.947.000 đồng cho bà A. Đối với tài sản trên đất bà A đã đầu tư sau khi chuyển

nhượng thì yêu cầu di dời tháo dỡ trả lại đất (các tài sản trên đất bà A đầu tư sau khi chuyển nhượng bao gồm nhà, 10 cây dừa, 17 cây tràm bông vàng), còn các tài sản khác là của bà H1.

Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không thực hiện đúng thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, nên hợp đồng giữa các bên là chưa có hiệu lực pháp luật. Các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định như bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai. Thực tế sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên bà H1 và ông C đã thực hiện và hoàn thành xong nghĩa vụ theo như hợp đồng, đã giao đất cho bên bà A quản lý và sử dụng; bên bà A cũng đã thực hiện nghĩa vụ số tiền 195.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng 450.000.000 đồng, bên bà H1 và ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ. Như vậy, các bên đã thực hiện một phần nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận giao kết và sau khi chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở, đầu tư công trình và trồng cây lâu năm trên đất. Tại phiên tòa phía bà H1 và luật sư tranh luận cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình nhưng chỉ có bà H1 ký kết hợp đồng là không đúng. Xét thấy do quan hệ giữa hai bên là mẹ con trong gia đình nên mặc dù thủ tục chuyển nhượng không có đủ thành viên hộ gia đình cùng ký nhưng thực tế ông C chồng bà H1 và những người trong hộ gia đình đều thừa nhận biết rõ việc chuyển nhượng này, từ khi bị đơn nhận đất trực tiếp quản lý sử dụng đến nay, phía bên chuyển nhượng là vợ chồng bà H1 và những người con khác cũng không phản đối gì. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù vi phạm quy định mặt về hình thức bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng không bị vô hiệu, mà cần công nhận hiệu lực hợp đồng giữa các bên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết. Đối với nghĩa vụ của bà A trong hợp đồng chưa chuyển nhượng, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng đã được công nhận hiệu lực, nên cần buộc bà A có trách nhiệm trả tiếp cho bà H1 và ông C số tiền 255.000.000 đồng là đúng. Đối với khoản tiền nghĩa vụ của bà A phải thực hiện theo hợp đồng thì các bên thỏa thuận cho trả dần và phải trả lãi, hiện nay bà A cũng đồng ý trả lãi đối với số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ với mức lãi suất 06%/năm kể từ ngày 02/4/2021 âm lịch và bà H1 cũng yêu cầu mức lãi suất này nếu Tòa án tuyên bố công nhận hiệu lực hợp đồng, nên cần buộc bà A phải trả thêm khoản tiền cho bà H1 và ông C với mức lãi suất

06%/năm x 255.000.000 đồng x thời gian tính kể từ ngày 02/4/2021 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 17/10/2022 (nhằm ngày 22/9/2022 âm lịch) 01 năm 5 tháng 20 ngày = số tiền 22.513.356 đồng là phù hợp.

Từ cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 271/2022/DS-ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau là có cơ sở phù hợp với qui định pháp luật nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 được xét miễn nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Hứa Hồng H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 271/2022/DS-ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C với bà Phạm Thúy A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*” là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thúy A.

+ Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C với bà Phạm Thúy A được lập tại “*Tờ giao kèo sang nhượng ngày 24/01/2016*”, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 14.424,9 m² (loại đất trồng lúa) - thuộc thửa đất số 60 - tờ bản đồ số 5 – đất tọa lạc tại ấp 2B, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 242834 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/8/2011 cho hộ bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C.

(*Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất có bản vẽ đo hiện trạng ngày 22/7/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thể hiện kèm theo bản án này*).

+ Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Phạm Thúy A được thực hiện quyền, nghĩa

vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên.

+ Buộc bà Phạm Thúy A có nghĩa vụ trả cho bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C số tiền 277.513.356 đồng.

Kể từ ngày bà Hứa Hồng H1 và ông Phạm Kháng C có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Phạm Thúy A chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bà Phạm Thúy A còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 22.418.200 đồng (đã nộp và thực hiện xong).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Hứa Hồng H1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

- Buộc bị đơn bà Phạm Thúy A phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 13.875.667 đồng, bị đơn bà Phạm Thúy A đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền 5.925.000 đồng theo biên lai thu số: 0004895 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu đối trừ, số tiền án phí bị đơn Phạm Thúy A phải nộp tiếp là 7.950.667 đồng.

Án phí phúc thẩm: Bà Hứa Hồng H1 được xét miễn nộp.

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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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)

Châu Minh Hoàng

