

Bản án số: 284/2019/DS-PT

Ngày: 29 -10 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi
hành án

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 Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn A Đam

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 208/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Mỹ H1, sinh năm 1968 (có mặt).

Cư trú tại: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1982.

Bà Nguyễn Thúy H2, sinh năm 1982.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm 2, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

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

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

2. Bà Dương Hồng H4, sinh năm 1971.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Dương Yến Nhi, sinh năm 1996 (có mặt).

Cư trú tại: Số 318/36 đường Lý Văn Lâm, khóm 1, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1960 (có mặt).

4. Ông Mai Việt H3, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C ..

Người kháng cáo: Bà Dương Hồng H4, bà Nguyễn Kim N, ông Mai Việt H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Mỹ H1 trình bày:

Ngày 28/6/2016 ông Nguyễn Ngọc Q và bà Nguyễn Thúy H2 có chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 29.240m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C, do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận số BX 662701, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/02/2015), thửa số 12, 19, 20, tờ bản đồ 17. Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ cùng ngày 28/6/2016. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 700.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế là 1.250.000.000 đồng, ông Q có viết giấy biên nhận tiền ngày 28/6/2016. Đến ngày 30/6/2016 ông Q giao đất cho bà, có viết giấy bàn giao kèm theo nhưng sau đó bà cho ông Q thuê lại toàn bộ phần đất nêu trên với giá 20.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê là 03 năm, trả tiền thuê vào mỗi năm. Đã qua ông Q đã trả đủ tiền thuê đất cho bà 03 năm, hiện nay việc thuê đất đã hết hạn nhưng ông Q, bà H2 vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Ngày 31/01/2019 bà đã làm thủ tục gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông Q sang tên bà, đến ngày 01/02/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Q để thi hành bản án số 84/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ nhằm thi hành số nợ ông Q thiếu bà Dương Hồng H4 số tiền 404.000.000 đồng và án phí 20.160.000 đồng. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Q và bà Nguyễn Thúy H2 với bà vào ngày 28/6/2016 và yêu cầu ông Q, bà H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà và giao trả đất cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bà Nguyễn Thúy H2 thống nhất trình bày:

Ông Q, bà H2 thừa nhận vào ngày 28/6/2016 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Lê Mỹ H1 phần đất diện tích 29.240m², thửa số 12, 19, 20, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C, do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/02/2015. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 700.000.000 đồng, giá trị thực tế là 1.250.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 ông đã giao đất xong nhưng đến ngày 30/6/2016 vợ chồng ông, bà thuê lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà H1 để canh tác với giá 20.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê là 03 năm, trả tiền thuê vào mỗi năm. Đã qua ông, bà đã trả cho bà H1 đủ 03 năm tiền thuê đất. Nay ông, bà thống nhất toàn bộ yêu cầu của bà H1. Phần đất hiện nay ông, bà đã cho bà Nguyễn Kim N và ông Mai Việt H3 thuê canh tác một năm từ ngày 20/4/2018 để trừ số nợ do ông, bà nợ của bà N và ông H3 là 05 chỉ vàng 24k. Hiện nay hợp đồng thuê đất giữa ông, bà với bà N và ông H3 đã hết hạn nên ông, bà yêu cầu bà N và ông H3 trả lại đất để ông, bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng H4 trình bày:

Bà yêu cầu thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi và Quyết định thi hành án số 25/QĐ-CCTHADS ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D. Giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông Q không liên quan đến bà, nên bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng này. Tranh chấp giữa bà và ông Q đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Việc bà H1 cho rằng giao dịch giữa bà với ông Q không có giá trị pháp lý là không đúng. Bà yêu cầu được từ chối tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim N và ông Mai Việt H3 trình bày:

Phần đất ông Q chuyển nhượng cho bà H1 hiện nay ông, bà đang canh tác do ông, bà thuê đất từ ông Q, bà H2 (ông Q là em của bà N), thuê vào ngày 09/6/2018, thời hạn thuê 05 năm, mỗi năm 05 chỉ vàng 24k, trả tiền thuê theo từng năm, việc thuê đất của ông Q chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ. Đã qua, ông, bà trả tiền thuê đất cho ông Q được 01 năm bằng 05 chỉ vàng 24k. Sau khi thuê thì ông, bà có cải tạo đất số tiền 14.000.000 đồng và làm công 20.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà H2 và bà H1 không liên quan đến vợ chồng bà nên ông, bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H1 và ông Q thì ông, bà yêu cầu được thỏa thuận với bà H1 để chuộc lại đất này, do đất này là đất phụ âm của thân tộc và có nhiều mồ mã trên đất. Đối với hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà với ông Q và tiền đầu tư trên đất vợ chồng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp vợ chồng bà yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D trình bày: Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, căn cứ Quyết định thi hành án số 465/QĐ-CCTHADS ngày 10/12/2018 và Quyết định thi hành án số 413/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D. Tại các Quyết định trên buộc ông Nguyễn Ngọc Q phải trả cho bà Dương Hồng H4 số tiền 404.000.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án và nộp án phí 20.160.000 đồng. Ngày 01/02/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25/QĐ-CCTHADS đối với ông Nguyễn Ngọc Q để đảm bảo việc thi hành án.

Ngày 20/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D ra Quyết định hoãn thi hành án theo quy định. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án

nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Mỹ H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 29.240m² tại thửa đất số 12, 19, 20, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được chứng thực số 203/2016, quyển số 01/2016TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đầm Dơi ngày 26/8/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q và bà Nguyễn Thúy H2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Mỹ H1. Buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định pháp luật. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp sông Cái Bát, ông Nguyễn Văn Rô, ông Vu Trường Giang;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Rô;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Vu Phước Dính;

+ Hướng Bắc giáp sông Cái Bát.

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

Ngày 29/7/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim N, ông Mai Việt H3 kháng cáo. Ngày 31/7/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Hồng H4 kháng cáo đều yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông Q và bà H2. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H4, bà N, ông H3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H4, bà N, ông H3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông Q và bà H2. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 28/6/2016 ông Q, bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 phần đất diện tích 29.240m², tại thửa số 12, 19, 20 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đầm Dơi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2016. Giá tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 700.000.000 đồng nhưng giá thực tế các bên thỏa thuận là 1.250.000.000 đồng. Ông Q và bà H2 thừa nhận đã nhận đủ số tiền của bà H1 là 1.250.000.000 đồng (BL 32). Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 31/01/2019 bà H1 mới nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nhưng các đương sự đều thống nhất với nhau ông Q, bà H2 đã bàn giao đất cho bà H1 xong, có biên bản bàn giao (BL 31) đến ngày 15/7/2016 ông Q và bà H2 ký hợp đồng thuê đất của bà H1 với thời hạn 03 năm mỗi năm 20.000.000 đồng, có làm giấy viết tay (BL 33). Tất cả các biên nhận nhận tiền, biên bản bàn giao đất và giấy thỏa thuận thuê đất hiện nay ông Q và bà H2 đều thừa nhận, đồng thời ông Q và bà H2 cũng đồng ý trả đất cho bà H1 và tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1. Như vậy tại thời điểm ông Q và bà H2 đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H1 chưa có phát sinh giao dịch tranh chấp giữa ông Q với bà H4 mà đến ngày 25/11/2017 ông Q mới vay tiền của bà H4, ngày 18/6/2018 bà H4 mới khởi kiện ông Q về hợp đồng vay. Bản án sơ thẩm số 84/2018/DSST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi đã buộc ông Q trả cho bà H4 số tiền 404.000.000 đồng (BL 229-231). Như vậy nghĩa vụ của ông Q đối với bà H4 xảy ra sau khi ông Q và bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền của bà H1. Nên đến ngày 01/02/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi ban hành Quyết định số 25/CCTHADS đề cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối tượng kê biên là thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1, ông Q và bà H2. Do tại thời điểm bà H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Q và bà H2 thì quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên và không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Việc cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông Q được thực hiện sau khi bà H1 nộp đơn yêu cầu Chi nhánh phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi để chuyển tên quyền sử dụng đất vào ngày 31/01/2019. Do đó hiện nay bà H1 yêu cầu ông Q và bà H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất để bà H1 được đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời ông Q phải giao đất cho bà H1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo yêu cầu của bà H1 là phù hợp. Bà H4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông Q và bà H2 do ông Q không còn tài sản để thi hành án cho bà H4 là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N và ông H3, Hội đồng xét xử xét thấy, bà N và ông H3 thừa nhận phần đất do ông Q đứng tên đã chuyển nhượng cho bà H1 vào ngày 28/6/2016. Khi ông Q và bà H2 chuyển nhượng đất cho bà H1 thì bà N và ông H3 không có tranh chấp gì về phần đất ông Q được đứng tên. Bà N và ông H3 cũng đã thừa nhận vào ngày 09/6/2018 đã nhận thuê đất của ông Q với giá 05 chỉ vàng 24k/năm. Bà N và ông H3 cho rằng hợp đồng thuê đất với ông Q thời gian 05 năm kể từ ngày 09/6/2018 như vậy có nghĩa bà N và ông H3 thừa nhận đất của ông Q nên đã đồng ý thuê đất, tuy nhiên ông Q không thừa nhận đã cho bà N và ông H3 thuê đất thời hạn 05 năm mà ông Q chỉ thừa nhận cho bà N và ông H3 thuê đất 01 năm để trừ số nợ ông Q nợ bà N và ông H3 05 chỉ vàng 24k, hiện nay đã hết thời hạn thuê đất. Bà N và ông H3 không có giấy tờ gì chứng minh việc thuê đất của ông, bà là 05 năm, do đó chấp nhận lời trình bày của ông Q hiện nay đã hết thời hạn thuê đất giữa ông Q với bà N và ông H3 kể từ ngày 09/6/2019. Vì vậy, bà N và ông H3 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông Q và bà H2 là không có cơ sở. Vì vậy không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà N và ông H3.

[3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019 (BL 55) và tại phiên tòa bà N, ông H3 và ông Q đều thừa nhận hiện nay trên đất có một căn nhà cây lá địa phương và một số cây tạp trên đất và một cống xả nước là của ông Q và bà H2, hiện nay do bà N và ông H3 đang ở và canh tác trên phần đất ông Q và bà H2 đã chuyển nhượng cho bà H1. Do chấp nhận yêu cầu của bà H1 về việc buộc ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó buộc ông Q, bà H2, bà N và ông H3 phải tháo dỡ di dời nhà và toàn bộ cây, cống xả nước và các công trình trên đất để giao đất cho bà H1.

[4] Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc yêu cầu ông Q và bà H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng toàn bộ phần đất hiện nay do ông Q, bà H2, bà N, ông H3 đang quản lý và sử dụng theo hợp đồng thuê đất. Nhưng hợp đồng thuê đất đã hết hạn, ông Q và bà H2 cũng đồng ý giao đất cho bà H1 nhưng cấp sơ thẩm không chấm dứt hợp đồng thuê đất để buộc ông Q, bà H2, bà N và ông H3 phải tháo dỡ di dời nhà và toàn bộ cây, cống xỏ nước và các công trình trên đất để giao đất cho bà H1 là chưa đầy đủ, không đảm bảo việc thi hành án. Vì vậy cần phải sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bà H1 với ông Q và chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa ông Q và với bà N và ông H3. Buộc ông Q, bà H2, bà N và ông H3 phải tháo dỡ di dời nhà và toàn bộ cây, cống xỏ nước và các công trình trên đất để giao đất cho bà H1.

[5] Đối với việc bà N và ông H3 cho rằng đã thuê đất của ông Q và làm cống xỏ nước 14.000.000 đồng, tiền cải tạo đất 20.000.000 đồng tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm bà N, ông H3 yêu cầu tự thỏa thuận không có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết, do đó nếu bà N, ông H3 và ông Q không thỏa thuận được thì bà N và ông H3 có quyền khởi kiện ông Q thành vụ kiện khác theo thủ tục chung.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm, do bà H1 có yêu cầu định giá giá trị phần đất tranh chấp hiện nay để chứng minh giá trị đất hiện nay tương đương với giá tại thời điểm chuyển nhượng, bà H1 không có yêu cầu ông Q và bà H2 trả lại nên không xem xét, các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần đất tranh chấp và án phí sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo nên không xem xét.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H4, bà N, ông H3 nên bà H4, bà N, ông H3 phải chịu án phí theo quy định.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

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 yêu cầu kháng cáo của bà Dương Hồng H4, bà Nguyễn Kim N, ông Mai Việt H3.

Sửa bản án sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Mỹ H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 29.240m² tại thửa đất số 12, 19, 20, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đàm Dơi, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau được chứng thực số 203/2016, quyền số 01/2016TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đàm Dơi ngày 26/8/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q và bà Nguyễn Thúy H2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Mỹ H1.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thúy H2, bà Nguyễn Kim N và ông Mai Việt H3 phải tháo dỡ di dời nhà, cây, cống xỏ nước và các công trình kiến trúc trên đất để giao đất cho bà Lê Mỹ H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phần đất có diện tích 29.240m², có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp sông Cái Bát, ông Nguyễn Văn Rô, ông Vu Trường Giang;
- + Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Rô;
- + Hướng Nam giáp phần đất ông Vu Phước Dính;
- + Hướng Bắc giáp sông Cái Bát.

(Có sơ đồ đo vẽ ngày 10/5/2019 kèm theo).

Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 15/7/2016 giữa bà Lê Mỹ H1 với ông Nguyễn Ngọc Q.

Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 09/6/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc Q với bà Nguyễn Kim N và ông Mai Việt H3.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà H1 tự nguyện chịu thay cho ông Q và bà H2 số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng), đã được đối chiếu thanh toán xong ngày 13/6/2019.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H1 không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho bà H1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0009137 ngày 12 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D.

Ông Q và bà H2 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông Q và bà H2 chưa nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Hồng H4, bà Nguyễn Kim N, ông Mai Việt H3 không phải chịu. Đã qua, bà H4 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009700 ngày 01/8/2019, bà N, ông H3 đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai 0009696, 0009695 ngày 31/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

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

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**

Bùi Thị Phương Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Phương Loan

