

Bản án số: 320/2019/DS-PT

Ngày: 28 – 11 - 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 Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn A Đam

- 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị B – sinh năm 1955

Địa chỉ: Khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N – sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 97C, Trương Phùng Xuân, khóm 5, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Lê Minh C – sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 111, đường Đỗ Thừa Luông, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Huỳnh L1 – sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 507/69, Hương Lộ 3, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 6, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Huỳnh Thị L2 - sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C ..

3. Chị Lê Thị Cẩm T – sinh năm 1986 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp Tân Phong A, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
4. Anh Lê Minh H – sinh năm 1986 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh H là bà Huỳnh Thị L2 (có mặt).
5. Bà Trịnh Thị V – sinh năm 1928
Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Trần Văn S – sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C..
Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Trịnh Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày:
Vào khoảng tháng 12/2013 bà Trịnh Thị B có vay của ông Lê Minh C số tiền 130.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng 4% /tháng, sau khi vay bà B có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Thị B cho ông C: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747570 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 27/12/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 661960 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 26/12/2014. Từ khi vay đến ngày 21/9/2017 thì bà B có đóng lãi cho ông C số tiền 109.200.000 đồng, còn nợ lãi số tiền là 130.000.000 đồng nên ông C chốt nợ vốn và lãi là 260.000.000 đồng, cùng ngày 21/7/2019 bà B đã viết biên nhận nợ cho ông C nhưng ông C yêu cầu bà B đến Văn phòng Công Chứng Huỳnh Thắng Lợi ký giấy tờ để làm tin, khi nào bà trả đủ tiền cho ông C thì ông C sẽ trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Trong quá trình ký giấy tờ, ông C yêu cầu bà B ký nhiều loại giấy tờ để làm tin. Sau đó bà phát hiện ông C đã lừa bà ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất nói trên với giá 260.000.000 đồng, ông C đã tự ý đi làm thủ tục sang tên và ông C được Sở Tài nguyên môi trường cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017. Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C ký vào ngày 21/9/2017, và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã cấp cho ông C.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C buộc bà B phải trả lại cho ông C số tiền 180.000.000 đồng. Yêu cầu này bà B không đồng ý vì bà B chỉ thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để vay tiền không có chuyển nhượng phần đất trên cho ông C.

Đối với yêu cầu độc lập của bà V và bà L2: Bà B thừa nhận vào năm 2011 bà có chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị V phần đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau có diện tích ngang 04m dài 30m, và chuyển nhượng cho ông Lê Minh Bằng chồng bà Huỳnh Thị L2 phần đất ngang 02m dài 30m, hiện bà V, ông Bằng đã xây cất nhà trên đất, quản lý sử dụng phần đất nói trên. Khi chuyển nhượng 02 bên chỉ viết giấy tay và chưa tách sổ cho bà V và ông

Bằng. Nay bà B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông C bà sẽ tách sổ cho bà V và bà L2.

Bị đơn, ông Đặng Huỳnh L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Vào ngày 21/9/2017 ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Thị B tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi đối với 02 phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747570 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 27/12/2013 và phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 661960 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 26/12/2014. Giá hợp đồng chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ tiền cho bà B, phía bà B cũng đã bàn giao đất cho ông để ông quản lý, sử dụng theo hợp đồng. Ngày 23/10/2017 ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nhận chuyển nhượng nói trên, trong quá trình sử dụng đất ông đã sang lấp mặt bằng, có sự chứng kiến của bà B. Việc chuyển nhượng đất giữa bà B và ông đã hoàn thành và thực hiện đúng quy định pháp luật. Nay ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà B. Đồng thời, do khi chuyển nhượng đất cho ông, trước đó bà B đã chuyển nhượng cho bà V và ông Bằng phần đất có chiều ngang 06m dài 30m, diện tích theo đo đạc thực tế 115,9m² bà V và ông Bằng đã cất nhà trên đất. Do sau khi cơ quan chức năng đo đạc thẩm định tại chỗ phía bà V và bà L2 (vợ ông Bằng) có yêu cầu khởi kiện độc lập, nên nay ông C yêu cầu bà B phải trả lại cho ông số tiền 180.000.000 đồng, tương ứng với giá trị phần đất bà B đã chuyển nhượng cho bà V, ông Bằng, và ông đồng ý tách sổ giao đất cho bà V và bà L2 theo yêu cầu độc lập của bà V, bà L2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn có thay đổi yêu cầu phản tố, ông C chỉ yêu cầu bà B trả lại cho ông C 50.000.000 đồng tương ứng với số tiền mà bà B đã chuyển nhượng cho bà V, ông Bằng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn S đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày: Vào ngày 19/3/2011 bà V có nhận chuyển nhượng của bà B 01 phần đất chiều ngang 04m dài 30m đất tọa lạc ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Bà V đã cất nhà trên phần đất nói trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, nhưng bà B chưa tách quyền sử dụng đất cho bà V. Sau đó, bà V phát hiện bà B chuyển nhượng phần đất trên cho ông C, và ông C đã được cấp giấy chứng nhận cả phần đất mà bà B đã chuyển nhượng cho bà V. Nay bà V yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà B trả tiền cho ông C tương ứng với phần đất đã chuyển nhượng để ông C tách sổ cho bà V theo diện tích đất đã đo đạc thực tế ngày 21/9/2018 diện tích 77,1m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị L2 trình bày: Vào ngày 19/3/2011 ông Lê Minh Bằng là chồng của bà có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị B 01 phần đất chiều ngang 02m dài 30m đất tọa lạc ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Bà đã cất nhà trên phần đất nói trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, nhưng bà B chưa tách sổ quyền sử dụng đất cho bà. Hiện ông Bằng chồng bà đã qua đời vào năm 2018, bà và ông Bằng có 02 người con tên Lê

Minh H và Lê Thị Cẩm T. Hiện nay, bà phát hiện bà B chuyển nhượng phần đất trên cho ông C. Nay bà yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà B trả tiền cho ông C tương ứng với phần đất đã chuyển nhượng để ông C tách sổ giao phần đất theo đo đạc thực tế ngày 21/9/2018 diện tích 38,8m² trên cho bà và các con bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009269 ký ngày 21/9/2017 giữa bà Trịnh Thị B với ông Lê Minh C và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Lê Minh C số CK 238986 và số CK 238802 vào ngày 23/10/2017.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc bà Trịnh Thị B trả cho ông Lê Minh C giá trị phần đất 85m² tương ứng số tiền 50.000.000 đồng.

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

Ngày 30/7/2019 bị đơn là bà Trịnh Thị B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B với ông C và hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009269 ngày 21/9/2017 ký ngày 21/9/2017 giữa bà Trịnh Thị B và ông Lê Minh C đã được công chứng là 02 phần đất do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau. Phần đất thứ nhất là phần đất ở diện tích 300m², và đất trồng cây lâu năm diện tích 40,4m² tại thửa số 93, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 661960 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 26/12/2014 cho bà Trịnh Thị B). Phần đất thứ hai là phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 1.699m² tại thửa số 102 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747570 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 27/12/2013 cho bà Trịnh Thị B). Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng là 260.000.000 đồng. Bà B cho rằng do bà B có vay của ông C 130.000.000 đồng vào tháng 12/2013 lãi suất 4%/ tháng và bà B đã đóng lãi đến ngày 21/9/2017 với số tiền là 109.000.000 đồng và số tiền lãi còn lại là 130.000.000 đồng từ đó ông C đã kết nợ vốn và lãi là 260.000.000 đồng nên bà đã viết biên nhận nợ cho ông C vào ngày 21/9/2017 với số tiền vay là 260.000.000 đồng. Việc bà B trình bày số tiền vay, số tiền lãi và số tiền bà B đã trả lãi cho ông C tính đến ngày 21/9/2017 thì tổng số tiền bà B còn nợ ông C vốn và lãi là 260.000.000 đồng như bà B đã trình

bây là có cơ sở. Phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà B ký cũng vào ngày 21/9/2017 với số tiền chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Ông C cho rằng trong ngày 21/9/2017 ông C trả đủ tiền cho bà B 260.000.000 đồng, bà B đã ký nhận đủ tiền vào hợp đồng chuyển nhượng và cũng trong ngày 21/9/2017 ông C lại cho bà B vay thêm 260.000.000 đồng nhưng ông C không có cơ sở chứng minh. Ông C cho rằng ông nhận chuyển nhượng cả hai phần đất của bà B với giá 260.000.000 nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa bà B và ông C thì giá đất tại địa phương được chính quyền địa phương xác nhận đất đã có lộ xi măng, giá trị hai phần đất của bà B là khoảng 700.000.000 đồng (BL 234, 393). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng bà B chuyển nhượng cho ông C phần đất ở và đất trồng cây lâu năm tổng diện tích 340,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (chiều ngang 18m, chiều dài 21m) với giá 30.000.000 đồng và chuyển nhượng phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 1.699m² giá 230.000.000 đồng, trong khi đó phần đất vườn và phần đất ở bà B đã chuyển nhượng cho bà V vào năm 2011 chiều ngang 04m với giá 30.000.000 đồng và chuyển nhượng cho ông Bằng chồng bà L2 chiều ngang 02m giá 20.000.000 đồng, thời điểm bà B chuyển nhượng đất cho bà V và ông Bằng vào năm 2011 thì đất chưa có lộ xi măng, như vậy thời điểm năm 2017 phần đất của bà B đã có lộ xi măng thì không thể có việc bà B chuyển nhượng cho ông C toàn bộ phần đất ở và đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B có diện tích 340,4m² với giá 30.000.000 đồng. Mặc khác, bà B cho rằng vào năm 2013 bà B vay của ông C 50.000.000 đồng và bà cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C diện tích đất 7.250m² giá 50.000.000 đồng, đến khi bà B trả đủ tiền thì bà B và ông C đến Phòng Công chứng ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, bà B có cung cấp cho Tòa án một hợp đồng chuyển nhượng đất và một hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông C vào ngày 09/9/2014 được người đại diện theo ủy quyền của ông C thừa nhận. Như vậy có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông C vào ngày 21/9/2017 là nhằm để che đậy hợp đồng vay theo biên nhận vay nợ ngày 21/9/2017. Đối với số tiền ông C cho rằng đã trả cho bà B khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2017 là 260.000.0000 đồng và cùng ngày ông C cho bà B vay 260.000.000 đồng, ông C cho rằng khi ký hợp đồng công chứng là ông đã giao tiền ngay khi công chứng nhưng ông C không có giấy tờ chứng minh, trong khi đó hợp đồng ông C nộp để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có chữ bà B ghi đã nhận đủ tiền còn hợp đồng do ông C cung cấp cho Tòa án có ghi dòng chữ đã nhận đủ tiền, và cũng trong ngày 21/9/2017 ông C lại ghi một biên nhận bà B có vay của ông 260.000.000 đồng (BL 233). Bà B cho rằng sau khi ký các loại giấy tờ và làm biên nhận nợ cho ông C thì bà B có yêu cầu ông C ghi cho bà biên nhận bà nợ tiền của ông C để bà đem về đưa cho con bà xem nhưng biên nhận này ông C không thừa nhận có viết, tại kết quả giám định chữ viết ngày 28/02/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Cà Mau (BL 258) đã xác định chữ viết trong biên nhận là của ông C, và tại biên bản làm việc ngày 13/11/2019 của Tòa án tỉnh Cà Mau thì ông C thừa nhận biên nhận ông C viết và biên nhận bà B viết để vay nợ của ông số tiền 260.000.000 đồng mà hiện nay ông đang khởi kiện tại Tòa án thành phố Cà

Mau là cùng một số tiền, điều này có cơ sở chứng minh số tiền 260.000.000 đồng do bà B làm biên nhận vay của ông C thì kèm theo đó là bà B ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C với số tiền chuyển nhượng 260.000.000 đồng để làm tin cho việc bà B vay nợ của ông C 260.000.000 là có cơ sở. Không có cơ sở cho rằng trong ngày 21/9/2017 ông C trả cho bà B 260.000.000 đồng và ông C cho bà B vay thêm 260.000.000 đồng như ông C trình bày, vì vậy hiện nay ông C tiếp tục khởi kiện bà B yêu cầu bà B trả số tiền vay theo biên nhận ngày 21/9/2017 với số tiền 260.000.000 đồng là không có cơ sở mà số tiền này được xác định từ hợp đồng vay và bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C với mục đích để che đậy hợp đồng vay. Do đó cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông C vô hiệu là phù hợp.

[2] Số tiền 260.000.000 đồng được bà B thừa nhận vay của ông C và ghi biên nhận cho ông C vào ngày 21/9/2017 buộc bà B phải trả cho ông C và tính lãi suất theo mức lãi do Nhà nước quy định đến ngày xét xử phúc thẩm. Cụ thể, số tiền lãi được tính từ ngày 21/9/2017 đến ngày 28/11/2019 là 26 tháng x 9%/ năm bằng 50.700.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 260.000.000 đồng + 50.700.000 đồng = 310.700.000 đồng.

[3] Đối với số tiền ông C san lấp mặt bằng trên phần đất của bà B, ông C không cung cấp chứng cứ chứng minh số tiền ông C san lấp nên ông C có quyền thỏa thuận với bà B về số tiền san lấp, nếu không thỏa thuận được thì ông C có quyền khởi kiện bà B thành vụ kiện khác.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L2 và Trịnh Thị V, xét thấy hiện nay bà B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế, hiện nay trên phần đất bà V và bà L2 đã cất nhà ở. Tại Công văn số 2789/STNMT-VPĐKĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau xác định: Phần đất bà B chuyển nhượng cho ông Bằng có chiều ngang 02m không đủ điều kiện để tách thửa, phần đất bà B chuyển nhượng cho bà V chiều ngang 04m đủ kích thước để tách thửa. Tuy nhiên cặp ranh phần đất 02m mà ông Bằng nhận chuyển nhượng của bà B là phần đất của ông Bằng, bà L2 đã có sẵn chiều ngang 04m, hiện nay căn nhà của ông Bằng do bà L2 quản lý có chiều ngang là 06m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bằng đã qua đời nên bà L2 và các con của bà L2 và ông Bằng là anh H và chị T có quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] 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.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[7] 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị B.

Sửa bản án sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009269 ký ngày 21/9/2017 giữa bà Trịnh Thị B với ông Lê Minh C là vô hiệu, hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Lê Minh C số CK 238986 và số CK 238802 vào ngày 23/10/2017.

Buộc bà Trịnh Thị B phải trả cho ông Lê Minh C tổng số tiền là 310.700.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh C về việc buộc bà Trịnh Thị B trả cho ông Lê Minh C giá trị phần đất 85m² tương ứng số tiền 50.000.000 đồng.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự bà Trịnh Thị V, bà Huỳnh Thị L2, bà Trịnh Thị B về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giao cho bà Trịnh Thị V tiếp tục quản lý sử dụng phần đất ngang 04m dài 19,5m có diện tích 77,1m² đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Giao cho bà Huỳnh Thị L2, anh Lê Minh H, chị Lê Cẩm Tú phần đất ngang 02m dài 19,5m có diện tích 38,8m² đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau (*kèm theo bảng trích đo hiện trạng ngày 21/9/2018*).

Bà V và bà L2, chị T, anh H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, và án phí dân sự không có giá ngạch bà B không phải nộp. Vào ngày 04/4/2018 bà B đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0000603 và ngày 19/10/2018 bà B đã dự nộp 300.000 đồng tại lai số 0001537 được nhận lại.

Ông Lê Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng, ngày 01/10/2018 ông C đã dự nộp 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 0001438, đối trừ ông C được nhận lại 1.700.000 đồng.

Bà Trịnh Thị V, bà Huỳnh Thị L2 không phải chịu án phí. Ngày 17/10/2018 bà Trịnh Thị V đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai số 0001530, bà Huỳnh Thị L2 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai 0001528 được nhận lại.

Về chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.929.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 4.400.000 đồng, chi phí giám định 8.140.000 đồng. Tổng cộng là 18.469.000 đồng ông Lê Minh C phải chịu. Bà Trịnh Thị B đã nộp xong, ông C có trách nhiệm hoàn lại cho bà B.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị B không phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 năm 2015.

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.

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

Đỗ Cao Khánh

Nguyễn A Đam

Bùi Thị Phương Loan

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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

