TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 172/2024/DS-PT
Ngày 16– 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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: Ông Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào.

Ông Nguyễn Trọng Quế.

- *Thư ký 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 tham gia phiên toà:* Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Ngô Quốc T; Sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí H; Sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022); (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L; Sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Vũ P; Sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường N, khóm F, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền; (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022); (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Thanh T1; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Quốc T là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 12/10/2020, Ông T và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Mai H1 gồm 02 thửa đất sau: Thửa đất thứ nhất số 206, tờ bản đồ số 06, diện tích 24.910m^2; thửa đất thứ hai số 208, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.400m^2. Tổng diện tích của 02 thửa đất là 26.310,0m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Giá trị chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng. Sau khi thực hiện hợp đồng, ông T đã đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và đến ngày 29/3/2021 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 161250 và DB 161251 đối với hai thửa đất trên. Do giấy chứng nhận vừa mới cấp cho bà L nên Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu đo đạc. Trước và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T đều có đến vị trí đất xem xét hiện trạng đã giao tiền cho bà L trực tiếp nhận. Thời điểm ông T vào xem vị trí đất đã thấy có chòi vuông, các cây trồng và phần nền đã bồi đắp đất, đồng thời biết ông T1 có canh tác đất. Bà L có nói để cho ông T1 là con rể canh tác vài tháng thu hoạch tôm và các hoa lợi khác xong sẽ giao đất, vì trước đây bà L cho ông T1 canh tác đất để có nguồn thu nhập nuôi vợ con, việc thỏa thuận này chỉ có bà L nói với ông T không có mặt ông T1. Sau đó khoảng 3-4 tháng thì bà L không giao đất.

Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L và buộc bà L giao trả cho ông T diện tích đất theo đo đạc thực tế 26.310m^2, tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Không thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông T là nhằm trả nợ do bà L trước đó có vay vốn của ông T. Bà L vay vào tháng 5/2020 số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, đóng lãi đầy đủ đến tháng 10/2020, chốt số tiền vốn là 550.000.000 đồng và nợ lãi là 50.000.000 đồng nên ông T yêu cầu bà L ra Văn phòng công chứng Trần Mai H1 để lập hợp đồng chuyển nhượng đất số tiền 600.000.000 đồng, ông T yêu cầu khi nào bà L trả đủ số tiền 600.000.000 đồng và lãi suất 4%/tháng thì sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T được Văn phòng C chứng thực ngày 12/10/2020, số 011319, quyển số 01, bà L có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền vốn 550.000.000 đồng và lãi suất không quá 20%/năm từ tháng 10/2020, đồng thời yêu cầu ông T trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên diện tích 26.310m^2.

** Ông Ngô Thanh T1 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn H2 và bà Nguyễn Thị L, trước khi ông H2 chết có làm giấy cho đất cho các con là Trần Văn T2, Trần Văn N, Trần Văn R là ba con trai, còn các con gái Trần Thị L1, Trần Mỹ O không cho

đất. Sau khi ông H2 chết, các con ủy quyền cho mẹ là L đứng tên đất, để sau này bà L làm thủ tục tách thửa đất cho các con. Từ năm 2017, bà L cho ông T1 thuê đất, không quy định thời hạn, khi nào lấy đất lại thì bà L cho hay trước 1-2 năm, giá thuê mỗi năm 15.000.000 đồng. Quá trình ông T1 quản lý sử dụng trực tiếp đất đã đầu tư cải tạo bơm đất thành nền, xây dựng căn nhà bằng cây lá địa phương và trồng nhiều cây ăn trái cũng như các cây trồng đặc thù khác như mắm, đước, dừa lá…., ông T1 xác định không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên, cũng như không có sự việc ông T, ông H đến xem xét hiện trạng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T1 không đồng ý, ông không yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất cũng như các tài sản đầu tư của ông trên đất trong vụ án này, trường hợp chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xét thấy quyền lợi bị ảnh hưởng ông sẽ yêu cầu bằng vụ việc khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quốc T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quốc T và bà Nguyễn Thị L lập ngày 12/10/2020 và buộc bà Nguyễn Thị L giao đất, phần đất có diện tích 26.310,0m^2, thửa số 206, 208, tờ bản đồ 06. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quốc T và bà Nguyễn Thị L lập ngày 12/10/2020, diện tích 26.310,0m^2, thửa số 206, 208, tờ bản đồ 06. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Ngô Quốc T trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị L số phát hành CU300704, CU300705 do sở T4 cấp ngày 26/3/2020.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 01/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

3. Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho ông Ngô Quốc T số tiền 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng), trong đó vốn vay 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), lãi suất 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023, ông Ngô Quốc T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà L thực hiện hợp đồng giao phần đất đã chuyển nhượng.

Ngày 11/01/2024, Ngô Quốc T kháng cáo bổ sung cho rằng án sơ thẩm không xem xét phần tiền thuế thu nhập và lệ phí trước bạ. Căn cứ vào biên nhận, nhận tiền thì bà L nhận 650.000.000đ không phải 600.000.000đ

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 248/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kháng cáo bổ sung yêu cầu xem xét tiền thuế chuyển nhượng.

Ông T và bà L đều xác định phần đất chuyển nhượng diện tích theo đo đạc thực tế là 26.310,0m^2, thửa số 206, 208, tờ bản đồ 06 của bà Nguyễn Thị L nhận thừa kế từ chồng là ông Nguyễn Văn H3. Hiện tại phần đất do ông Ngô Thanh Trung trực t quản lý, sử dụng.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng các bên thiết lập theo quy định về hình thức hợp đồng. Tại đơn kháng cáo của nguyên đơn thừa nhận có đứng ra vay tiền cho bà L, bà L lập hai hợp đồng ủy quyền đất cho ông T có quyền định đoạt sang bán cầm cố thế chấp. Sau một thời gian không thanh toán được lãi và vốn nên kêu bán đất giá là 1,6 tỷ đồng. Các bên lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền về đất. Số tiền vay bà L chưa trả cho ông T**.** Tuy nhiên các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng chứng thực là 600.000.000 đồng là rất thấp so với thực tế tại địa phương, theo biên bản định giá ngày 24/11/2022, xác định giá đất là 50.000 đồng/m^2, đồng thời tại biên bản tham khảo giá tại địa phương ngày 20/9/2023, xác định giá tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 65.000đồng/m^2, giá thời điểm hiện tại khoảng 80.000 đồng/m^2. Thực tế số tiền 600.000.000đ bà L nhận từ hợp đồng vay của ông T nhiều lần không phải nhận một lần. Lần vay đầu 150.000.000đ, lãi suất 4%/tháng thực nhận 144.000.000đ lấy lãi trước 6.000.000đ; lần vay thứ hai 200.00.00.000đ lãi suất 4%/tháng thực nhận 192.000.000đ lấy lãi trước 8.000.000đ tiền lãi lần vay thứ 3 200.000.000đ thực nhận 184.000.000đ cộng vốn lãi của 3 lần vay nợ 600.000.000đ Hai bên mới thiết lập hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá 600.000.000đ. Được Công chứng chứng thực ngày 12/10/2020. Đồng thời tại Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh C quy định các loại giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Theo đó, đất nuôi trồng thủy sản tại địa bàn xã T là 30.000 đồng/m^2, thì giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng vẫn thấp hơn quy định của Nhà nước quy định.

[3] Lời trình bày của nguyên đơn cho là giá hợp đồng chuyển nhượng 1.500.000.000đ. Ông H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, đưa trực tiếp cho bà L 1.100.000.000 đồng và cấn trừ thêm số nợ vay bà L nợ

trước 400.000.000 đồng, tại phiên tòa hôm nay cho là đưa tiền mặt cho bà L là 950.000.000đ nhưng hoàn toàn không đưa ra được cơ sở chứng minh, lời khai không nhất quán, giữa các bên cũng không làm biên nhận giao nhận tiền dù số tiền chuyển nhượng rất lớn. Đối với số tiền vay 150.000.000 đồng các bên còn ký hợp đồng vay được chứng thực tại Văn phòng C vào ngày 12/5/2020 và biên nhận này do bà L cung cấp đây là biên nhận trước đã được quyết toán còn biên nhận số tiền 500.000.000đ là do phía nguyên đơn cung cấp nội dung gởi quyền tài sản, nhưng số tiền 1.100.000.000 đồng các bên giao nhận cho nhau lại không có bất cứ giấy tờ, không có người làm chứng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 2 hợp đồng cũng thể hiện: "Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Bà L cũng không có lý do gì sang nhượng cho ông T giá trị phần đất thấp, chỉ bằng ½ giá trị thực tế tại địa phương. Tại đơn tố giác của ông T gửi cho Cơ quan điều tra Công an huyện Đ cũng xác định số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng xác định giữa hai bên có giao dịch vay tiền với nhau trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng và tính đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà L còn nợ tiền của ông T. Từ những cơ sở nêu trên, xác định được số tiền 600.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là tiền vay giữa các bên là phù hợp. Bị đơn cũng thừa nhận đồng ý số tiền vay 550.0000.000đ và phần lãi là 50.000.000đ

[4] Phần đất chuyển nhượng hiện ông T1 đang thuê của bà L. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 xác định không hay biết việc bà L chuyển nhượng đất cho ông T. Theo lời ông T1 trình bày nguồn gốc đất là của ông Trần Văn H2 và bà Nguyễn Thị L, trước khi ông H2 chết có làm giấy cho đất cho các con là Trần Văn T2, Trần Văn N, Trần Văn R là ba con trai, còn các con gái Trần Thị L1, Trần Mỹ O không cho đất, theo tờ phân chia ngày 25/3/2013 có thân tộc ký tên được UBND xã T xác nhận năm 2016. Sau khi ông H2 chết, các con ủy quyền cho mẹ là bà L đứng tên đất, để sau này bà L làm thủ tục tách thửa đất cho các con thuận tiện. Tại tòa, đại diện nguyên đơn xác định bà L có đi cùng với ông T đến phần đất nhưng không vào vị trí phần đất để bàn giao đất hay chỉ vị trí đất tiếp giáp, mà việc xem xét vị trí đất chỉ có ông T và ông H vào xem.

[5] Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thể hiện việc bên bà L chuyển giao đất vào ngày chứng nhận hợp đồng là ngày 12/10/2020, nhưng thực tế các bên không thực hiện bàn giao đất chuyển nhượng. Mặc dù nguyên đơn cho rằng có thỏa thuận cho bà L thời gian khoảng 3, 4 tháng để thu hoạch hoa lợi sau đó sẽ bàn giao đất, nhưng việc này không được bà L thừa nhận, ông T cũng không đưa ra được cơ sở chứng minh. Tại phiếu chuyển đơn ngày 23/12/2021 (BL 167) thể hiện ông T gửi đơn yêu cầu về việc bà L không giao đất khoảng tháng 12/2021, cách thời điểm nhận chuyển nhượng là khoảng một năm. Do đó, việc ông T nhận chuyển nhượng đất nhưng lại không vào canh tác đất là không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.

[6] Từ những phân tích trên, án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L lập ngày 12/10/2020 là vô hiệu do có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên theo quy định tại khoản

1 Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp có căn cứ. Đối với kháng cáo bổ sung của nguyên đơn yêu cầu xem xét tiền thuế chuyển nhượng xét thấy do hợp đồng giả tạo và nguyên đơn là người làm giấy nên phải tự chịu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn xử lý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 950.000.000 đồng, trong đó vốn là 600.000.000 đồng, lãi là 350.000.000 đồng

[7] Đối việc yêu cầu trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thấy rằng: Hiện tại thủ tục cấp quyền sử dụng đất đã chuyển tên sang cho ông T nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của bà L, ông T không cất giữ. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất lại theo quy định pháp luật đất đai. Do đó yêu cầu này của bà L không phù hợp nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ nào mới cho nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[8] Đối với chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ do đại diện bị đơn cung cấp thấy rằng đại diện bị đơn xác định không đặt ra yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét chứng thư thẩm định giá này trong vụ án.

[9] Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, số tiền 8.615.000 đồng, ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông T đã nộp thay và đối trừ xong. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn xác định bị đơn chịu chi phí định giá tại Công ty cổ phần Đ với số tiền 26.100.000 đồng, bà L đã nộp tại Công ty và đối trừ thanh toán xong.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Bà L phải chịu án phí có giá ngạch số tiền bị buộc trả. Do bà Lệ thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn, nên được xét miễn toàn bộ án phí.

[11] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi là chưa phù hợp với các phân tích nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Quốc T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 248/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quốc T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quốc T và bà Nguyễn Thị L lập ngày 12/10/2020 và buộc bà Nguyễn Thị L giao đất, phần đất có diện tích 26.310,0m^2, thửa số 206, 208, tờ bản đồ 06. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Trần Văn T3, ông Phạm Hoài H4, điểm M3M4 = 44m, điểm M4M5 = 24,46m;

- Hướng Tây giáp phần đất ông Trần Văn R1, ông Trần Văn R2, điểm M1M7 = 52,67m, điểm M6M7 = 26,77;

- Hướng Nam giáp đất ông Trần Hoàng E, điểm M5M6 = 359,10m;

- Hướng Bắc giáp ông Bùi Văn V, điểm M1M2 = 322,49m, điểm M2M3 = 31,82m;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quốc T và bà Nguyễn Thị L lập ngày 12/10/2020, diện tích 26.310,0m^2, thửa số 206, 208, tờ bản đồ 06. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Ngô Quốc T trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị L số phát hành CU300704, CU300705 do sở T4 cấp ngày 26/3/2020.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 01/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

3. Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho ông Ngô Quốc T số tiền 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng), trong đó vốn vay 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), lãi suất 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Ngô Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 12.524.000 đồng (mười hai triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012148 ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ ông T được nhận lại số tiền chênh lệch là 12.224.000 đồng (mười hai triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

4.2. Bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 8.615.000 đồng (tám triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng), ông T đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 26.100.000 đồng (hai mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng), bà L đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Quốc T phải chịu 300.000 đồng, ngày 06/10/2023 ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0000491 tại Chi cục thi hành án huyện Đầm Dơi 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 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)

Dương Hùng Quang