

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

Bản án số:142/2022/DS-PT
Ngày 16– 6 – 2022
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: Ông Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Ông Hà Thanh Hùng.

Bà Châu Minh Hoàng.

- 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 tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Chị Đoàn Thị Kim T1, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Tổ Như, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số 79 Đinh Tiên Hoàng, khóm 4, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T1: Luật sư Du Thị Bột, sinh năm 1980.- Văn phòng Luật sư Mũi Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Số 79 Đinh Tiên Hoàng, khóm 4, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

** Bị đơn:* Chị Ngô Kim T2, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

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

1/ Ông Trần Văn G, sinh năm 1946.

2/ Bà Trương Thị D2, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: Ấp Trung Hưng, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông G và bà D2: Anh Trần Văn N2, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh C . (Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2021).

3/ Trần Thị Yến N1, sinh năm 1999 (có mặt).

4/ Trần Khánh D1, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị Kim T1 là nguyên đơn và bà Ngô Kim T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn kiện ngày 19/12/2019 chị Đoàn Thị Kim T1 trình bày:*

Ngày 18/12/2018 chị T1 nhận chuyển nhượng của chị T2 phần đất thửa số 137 diện tích 1.059m² và thửa số 175 diện tích 32.547m² tại ấp 4 xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn, do chị Ngô Kim T2 và anh Trần Văn Dũng đứng tên giấy CNQSD đất, cấp vào ngày 29/3/2017, giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, chị đặt cọc trả trước 500 triệu đồng và nhận đất sử dụng đến nay. Ngày 12/8/2019 chị T1 đưa thêm chị T2 300 triệu đồng để chị T2 trả tiền cho Ngân hàng nhận lại giấy chứng nhận về giao cho chị T1 quản lý. Số tiền còn lại 500.000.000 đồng thỏa thuận khi nào chị T2 làm thủ tục chuyển tên cho chị T1 đứng tên quyền sử dụng thì giao trả dứt điểm. Sau khi chị T2 nhận 800 triệu đồng thì không chịu làm giấy chứng nhận cho chị T1.

Sau khi chuyển nhượng chị T1 sửa chữa công xở vuông chi phí 10.000.000 đồng (chưa tính công thợ); xây dựng 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương. Đầu tư thả tôm giống 11.000.000 đồng, cua giống 3.200.000 đồng và cải tạo sên vét vuông 23.000.000 đồng.

Đối với các tài sản khác trên đất chị và chị T2 thỏa thuận chị nhận mua của chị T2 căn nhà cũ với giá 500.000 đồng và đã trả tiền xong nay đã phá bỏ.

Đối với các cây lâu năm trên đất, lúc vào nhận đất thì cây còn nhỏ chị và chị T2 thỏa thuận mua tất cả các cây được trên đất với giá 500.000 đồng, nhưng đến nay chưa trả tiền cho chị T2 vì đã phát sinh tranh chấp.

Chị T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc chị T2 làm thủ tục cấp đất cho chị. Trường hợp không công nhận

thì trả lại 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật; bồi thường thành quả lao động, công sức trên đất bao gồm: xây dựng 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương qua định giá bằng 25.269.768 đồng; chi phí sửa chữa cống xi măng kích thước ngang 4,2m x 0,8m = 3,36m² x 3.169.000 đồng = 10.647.840 đồng; kích thước ngang 4m x 0,2m = 0,8m² x 3.169.000 đồng = 2.535.200 đồng; 500.000 đồng tiền mua căn nhà bị hư hỏng.

Yêu cầu trả tiền chi phí cải tạo vuông 23.000.000 đồng, thả tôm giống 11.000.000 đồng và thả cua giống 3.200.000 đồng.

**Chị Ngô Kim T2 trình bày:* Chị thừa nhận có chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho chị T1 với giá 1.300.000.000 đồng. Chị đã nhận của chị T1 tổng 800 triệu đồng nhưng không làm thủ tục được vì hàng thừa kế thứ nhất của anh Dũng không đồng ý sang bán. Nay chị xác định trường hợp chị T1 đồng ý tiếp tục sang nhượng với giá theo thị trường là 60.000.000 đồng/1000m² (01 công) thì đồng ý sang nhượng, nếu chị T1 không đồng ý sang theo giá trị trường thì chị đồng ý trả lại 800.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường thiệt hại vì chị T1 sử dụng đất hơn 03 năm nay đã hưởng huê lợi trên đất.

Các tài sản trên đất như giếng nước, cây trái không có sang bán, chị có cho lại chị T1 nhà vệ sinh, cống xổ vuông. Sau đó chị có bán cho chị T1 căn nhà bị hư hỏng giá 500.000 đồng và đã nhận tiền xong. Đối với các cây được trong vuông khi chị vào thu hoạch thì chị T1 kêu chị để lại với giá 500.000 đồng, chị đồng ý nhưng đến nay chị T1 chưa giao trả 500.000 đồng. Việc chị T1 sửa chữa lại cống xi măng chi phí bằng 10.000.000 đồng và xây dựng 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương định giá bằng 25.269.768 đồng là có nhưng không đồng ý bồi thường.

Chị N1, anh D1 và anh Trần Văn N2 đại diện ông G và bà D2 trình bày: Các đồng thừa kế của anh Trần Văn Dũng không yêu cầu phân chia thừa kế và không đồng ý cho chị T2 lấy di sản của anh Trần Văn Dũng chuyển nhượng cho chị T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T1 yêu cầu giao trả 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng theo quy định pháp luật; Bồi thường chi phí sửa chữa cống xi măng bằng 13.183.040 đồng và giao trả 500.000 đồng tiền mua căn nhà bị hư hỏng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2019” giữa chị Ngô Kim T2 và chị Đoàn Thị Kim T1, thửa 137 diện tích 1.059m², thửa 175 diện tích 32.547m², tờ bản đồ số 10 tọa lạc Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C. là vô hiệu.

- Buộc chị Ngô Kim T2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Đoàn Thị Kim T1 số tiền 1.132.719.040 đồng (Một tỷ, một trăm, ba mươi hai triệu bảy trăm, mười chín nghìn không trăm bốn mươi đồng).

- Buộc chị Đoàn Thị Kim T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Ngô Kim T2 các loại tài sản như sau:

+ Phần đất diện tích đo đạc thực tế 32.301,2m² tọa lạc ấp 4, xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông: Giáp đất Nguyễn Văn Út.

Hướng Tây: Giáp đất Nguyễn Văn Cửa.

Hướng Nam: Giáp đất Lý Đông Phương, Trần Thị Út Em, Lý Kiều Mai

Hướng Bắc: Giáp Rạch Cá Chốt.

+ Các công trình, kiến trúc và cây trồng trên đất gồm: 01 căn nhà tường bị hư hỏng chỉ còn lại cột và kèo bằng xi măng; 01 hồ chứa nước bằng xi măng đã bị hư hỏng; 01 nhà vệ sinh bằng xi măng; 01 cống xổ vuông bằng xi măng dài 19m; 01 giếng nước; 01 cây mít đang cho trái trị giá 355.000 đồng và 120 cây được đường kính dưới 0,5cm trị giá mỗi cây bằng 30.000 đồng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 877237, thửa 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 32.547m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 877236, thửa 137, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.059m², đất tọa lạc Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C. đứng tên Trần Văn Dũng và Ngô Kim T2 cấp ngày 29/3/2017.

- Buộc chị Đoàn Thị Kim T1 phải di dời 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương, lợp lá, vách lá, nền đất, cột xi măng ra khỏi phần đất giao trả cho chị T2.

(Có Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 và chị T2.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Đoàn Thị Kim T1 và chị Ngô Kim T2 mỗi người phải chịu 11.352.000 đồng. Chị T1 đã nộp và đối chiếu thanh toán xong.

Buộc chị Ngô Kim T2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Đoàn Thị Kim T1 số tiền 11.352.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/01/2022, Chị T1 kháng cáo lý do chị đã nhận đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian định giá đã lâu hiện nay có chênh lệch so với thời điểm xét xử sơ thẩm, nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 17/01/2022 kháng cáo bổ sung yêu cầu bồi thường tiền xây cất căn nhà sửa chữa cống.

Ngày 21/01/2022, chị T2 kháng cáo quá hạn. Tại Quyết định số 03/2022/QĐ-PT ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xem xét chấp

nhận kháng cáo quá hạn của chị T2. Nội dung kháng cáo không đồng ý bồi thường hợp đồng, không đồng ý bồi thường các khoản chi phí sửa chữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của chị Đoàn Thị Kim T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Buộc chị T2 phải bồi thường toàn bộ hợp đồng và chịu các chi phí tố tụng, tiền xây cất căn nhà gỗ. Đối với khoản tiền cải tạo sân vuông thả cua, tôm giống không yêu cầu xem xét.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn: Xác định trong hợp đồng chị T1 hoàn toàn không có lỗi, lỗi chính là do chị T2, thay đổi kháng cáo không yêu cầu công nhận hợp đồng. Buộc chị T2 bồi thường toàn bộ hợp đồng và chịu các chi phí tố tụng, án phí.

Bà Ngô Kim T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý bồi thường.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Các đương sự không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là còn trong hạn luật định. Đối với chị T2 kháng cáo quá hạn đã được cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận.

Chị T1 và chị T2 thừa nhận ngày 18/12/2018 có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 137 diện tích 1.059m² và thửa 175 diện tích 32.547m² tại ấp 4, xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn do chị Ngô Kim T2 và anh Trần Văn Dũng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng theo hợp đồng 1.300.000.000 đồng, chị T1 đã giao cho chị T2 số tiền 800.000.000 đồng đã nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T1 và chị T2 được lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực và chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Anh Dũng chết tháng 11/2018 không để lại di chúc, tài sản chung của vợ chồng là di sản thừa kế, các thừa kế không đồng ý chuyển nhượng do đó phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 và chị T2 vô hiệu theo Điều 122, 129 Bộ luật dân sự là phù hợp, có căn cứ và xử lý việc hoàn trả. Buộc chị T2 phải trả cho chị T1 800.000.000 đồng tiền sang nhượng, 500.000 đồng tiền mua căn nhà bị hư hỏng; Tiền sửa chữa cổng 13.183.040 đồng và tiền bồi thường hợp đồng phần chênh lệch 319.036.000 đồng.

Chị T1 giao trả phần đất cho chị T2 và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho chị T2.

[2] Đối với thiệt hại hợp đồng: Tại chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH kiểm toán và định giá Thăng Long kết luận diện tích phần đất $32.301,2\text{m}^2$ giá trị 1.288.818.000 đồng ($01\text{m}^2 = 39.900$ đồng). Chị T1 và chị T2 xác định giá chuyển nhượng theo thị trường hiện nay là 01 công $1000\text{m}^2 = 60.000.000$ đồng. Việc xác định giá đất của chị T1 và chị T2 là tự nguyện, công khai và phù hợp giá thị trường nên được chấp nhận. Như vậy $32.301,2\text{m}^2 \times 60.000$ đồng/ m^2 bằng trị giá 1.938.072.000 đồng. Khi chuyển nhượng giá là 1.300.000.000 đồng được đối trừ phần chênh lệch là 638.072.000 đồng được xem xét bồi thường hợp đồng.

Chị T1 cho là thời gian định giá đã lâu và yêu cầu xem xét tiền xây cất căn nhà và tiền sửa chữa công, xét thấy giá là chị T1 và chị T2 thống nhất theo ý chí tự nguyện đến thời điểm hiện nay vẫn không có chênh lệch về tiền sửa chữa công, cấp sơ thẩm cũng đã xem xét. Đối với chị T2 không đồng ý bồi thường thiệt hại nhưng không đưa ra được căn cứ.

[3] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi chuyển nhượng đất các bên có làm “Tờ trông gác”, tại “giấy sang nhượng đất nuôi trồng thủy sản” bên A là bên chuyển nhượng là chị T2 cam kết đất không tranh chấp, cam kết hoàn thành thủ tục chuyển tên cho chị T1, nếu sai hoàn toàn chịu trách nhiệm. Về phần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chị T2 có trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận cho chị T1, cho thấy mọi thủ tục phía chị T2 có nghĩa vụ thực hiện, nhưng sau khi nhận tiền chị T2 không thực hiện, chị T2 cho là các đồng thừa kế không đồng ý ký tên chuyển nhượng, khi chuyển nhượng bản thân chị T1 hoàn toàn không biết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên anh Dũng, khi nhận được giấy thì mới phát hiện, bản thân chị T2 không nói rõ. Đây là lỗi chính của chị T2 đúng theo cam kết thỏa thuận.

Cấp sơ thẩm cho là lỗi của các bên ngang nhau là chưa phù hợp. Vấn đề lỗi là toàn bộ của chị T2 vì trong nội bộ của chị T2, các đồng thừa kế không đồng ý chuyển nhượng, chính chị T2 là người cam kết làm thủ tục. Hơn nữa tại tòa sơ thẩm chị T2 có cho là bán trên 02 tỷ đồng sẽ ký chuyển nhượng cho chị T1, điều này càng cho thấy ý chí chị T2 tự thay đổi, nâng giá cao hơn giá thỏa thuận trong hợp đồng, cho nên chị T2 phải chịu toàn bộ phần lỗi, bản thân chị T1 hoàn toàn không biết việc chị T2 anh Dũng đứng tên trên giấy. Do đó, chị T2 có trách nhiệm bồi thường cho chị T1 toàn bộ phần chênh lệch với số tiền là 638.072.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng chị T1 đã nhận đất sử dụng và bỏ ra khoản tiền chi phí cải tạo, sửa chữa công sở nuôi trồng thủy sản, theo định giá là 13.183.040 đồng. Đối với căn nhà cây gỗ địa phương chị T1 xây dựng trên đất do lỗi của chị T2 nên giao lại cho chị T2 quản lý sử dụng. Chị T2 có trách nhiệm trả lại cho chị T1 số tiền xây cất căn nhà 25.269.768 đồng, ngoài ra chị T1 có mua căn nhà cũ của chị T2 trị giá là 500.000 đồng nên buộc chị T2 phải hoàn trả lại các khoản tiền trên là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa chị T1 có thay đổi yêu cầu kháng cáo là không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ yêu cầu chị T2 bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu và các khoản chi phí. Xét việc thay đổi trên phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền chị T2 phải trả cho chị T1 là (800.000.000 đồng + 638.072.000 đồng + 500.000 đồng + 13.183.040 đồng + 25.269.768 = 1.477.024.808 đồng).

Đối với việc chị T1 yêu cầu bồi thường chi phí cải tạo ruộng 23.000.000 đồng, thả tôm giống 11.000.000 đồng và thả cua giống 3.200.000 đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm chị T1 rút lại, không yêu cầu bồi thường, nên cấp phúc thẩm không có xem xét.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T1, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T2 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ các phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của chị Đoàn Thị Kim T1, không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Kim T2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

[5] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Chị T1 đã dự nộp chi phí tố tụng số 22.704.000 đồng. Buộc chị T2 phải hoàn trả lại cho chị T1.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị T2 phải chịu án phí không giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 56.310.000 đồng theo quy định pháp luật (Cụ thể số tiền hoàn trả 1.477.024.808 đồng được tính: 36.000.000 đồng + 3% giá trị tranh chấp vượt 800.000.000 đồng).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị T1 không phải nộp, đã dự nộp được hoàn lại. Chị T2 phải nộp theo quy định pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 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.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của chị Đoàn Thị Kim T1, không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Kim T2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2018 giữa chị Ngô Kim T2 và chị Đoàn Thị Kim T1 thửa 137 diện tích 1.059m², thửa 175 diện tích 32.547m², tờ bản đồ số 10 tại Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C . vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đoàn Thị Kim T1 yêu cầu chị Ngô Kim T2 giao trả số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá 638.072.000 đồng; Tiền chi phí sửa chữa cống 13.183.040 đồng; Tiền mua căn nhà 500.000 đồng; Tiền xây cất căn nhà gỗ 25.269.768 đồng. Tổng cộng số tiền 1.477.024.808 đồng (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm hai mươi bốn ngàn, tám trăm lẻ tám đồng).

- Buộc chị Đoàn Thị Kim T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Ngô Kim T2 các loại tài sản như sau:

+ Phần đất diện tích 32.301,2m² tại ấp 4, xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau có tứ cận:

Hướng Đông: Điểm M1M2 dài 342,80m và Điểm M2M3 dài 276,91m tiếp giáp đất Nguyễn Văn Út.

Hướng Tây: Điểm M6M5 dài 263,01m và Điểm M5M4 dài 376,56m tiếp giáp đất Nguyễn Văn Cua.

Hướng Nam: Điểm M3M4 dài 74m tiếp giáp đất Lý Đông Phương, Trần Thị Út Em, Lý Kiều Mai

Hướng Bắc: Điểm M1M6 dài 30,28m tiếp giáp Rạch Cá Chốt.

+ Các công trình, kiến trúc và cây trồng trên đất gồm: 01 căn nhà cây gỗ địa phương; 01 hồ chứa nước đã bị hư hỏng; 01 nhà vệ sinh; 01 cống xổ vuông dài 19m; 01 giếng nước; 01 cây mít trị giá 355.000 đồng và 120 cây đước.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 877237, thửa 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 32.547m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE877236, thửa 137, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.059m², đất tọa lạc ấp 4, xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau đứng tên Trần Văn Dũng và Ngô Kim T2 cấp ngày 29/3/2017.

(Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Chị Đoàn Thị Kim T1 đã nộp số tiền 22.074.000 đồng.

Buộc chị Ngô Kim T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Đoàn Thị Kim T1 số tiền 22.074.000 đồng (Hai mươi hai triệu, không trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm chị Đoàn Thị Kim T1 không phải nộp. Ngày 10/01/2020, chị T1 đã dự nộp số tiền 19.188.000 đồng (lai số 0007013) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được hoàn lại.

Án phí không giá ngạch chị Ngô Kim T2 phải chịu 300.000 đồng. Án phí có giá ngạch chị T2 phải nộp 56.310.000 đồng (Chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị T2 phải chịu 300.000 đồng, ngày 15/02/2022 chị T2 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (lai số 0007785) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện huyện Năm Căn được chuyển thu sung quỹ nhà nước. Chị T1 không phải nộp, ngày 11/02/2022 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (lai số 00078022) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn được hoàn lại.

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 Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- 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