

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 71/2022/DS-ST
Ngày: 27-09-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đinh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Thống;
Ông Vũ Xuân Chính.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Công là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Thúy Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 196/2022/QĐ-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 223/2022/QĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ánh Nh, sinh năm 1973; địa chỉ ấp Ông Ch, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1953 (có đơn xin vắng).

Bà Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1960 (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Văn Ch, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Chị Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1985 (có mặt).

Các đương sự cùng địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Phạm Hoàng H – Phó Giám đốc phụ trách chi nhánh N; đại diện theo ủy quyền (xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ánh Nh trình bày yêu cầu:

Ngày 10/6/2019, bà Lê Thị Ánh Nh với ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Ngọc K có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 850m², có 100m² đất thổ cư; trong đó ngang 17m dài 50m trừ mốc lộ giới 1A. Vị trí: Hướng Đông giáp phần đất vuông gia đình, hướng Tây giáp Quốc lộ 1A, hướng Nam giáp phần đất nền gia đình, hướng Bắc giáp nhà ở gia đình. Phần đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Hoàng D đứng tên QSD. Theo thỏa thuận phần đất chuyển nhượng tính từ ranh đất giáp anh S qua đất ông D, bỏ 05m đầu tiên, đo qua 17m chiều rộng, dài 50m, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.020.000.000 đồng, thực tế không nhận tiền mặt mà trừ nợ hụi 1.020.000.000 đồng do bà K nợ bà Nh, sau đó đưa thêm bà K 50.000.000 đồng, nên giá trị phần đất chuyển nhượng là 1.070.000.000 đồng; việc chuyển nhượng có lập văn bản viết tay, có địa phương ký xác nhận.

Thời điểm ký hợp đồng xong có đo đạc thì cũng biết là vô nhà hơn 02 mét, lúc đo đất không có mặt ông D, chỉ có bà K và bà Nh; do phần đất ông D thế chấp Ngân hàng để vay tiền nên chưa làm thủ tục sang tên.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh với ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Ngọc K. Nếu hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu ông D, bà K hoàn trả giá trị chuyển nhượng là 1.070.000.000 đồng và giá trị tài sản chênh lệch theo giá trị hiện tại.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng D trình bày:

Ông D và bà K có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nh, lúc đó ông đang làm thủ tục ly hôn với bà K nên không đọc lại hợp đồng. Nay ông đồng ý giao đất cho bà Nh tính từ vách anh S đo qua đủ 17m chiều rộng, dài 50m. Bà Nh yêu cầu bỏ 05m mới đo qua không đồng ý, vì sẽ ảnh hưởng đến canh tác phần đất còn lại, không liền thửa với nhau, thời điểm ký hợp đồng với bà Nh căn nhà đang ở đã có và ông cho con gái mượn để kinh doanh. Nếu bà Nh không chịu nhận đất thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đồng bị đơn bà Nguyễn Ngọc K trình bày:

Bà K và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nh, bà đồng ý giao đất cho bà Nh theo hợp đồng, nhưng vị trí đất giao tính từ vách giáp với S đo qua 17 m chiều rộng dài 50m. Không đồng ý bỏ 5m giáp S, vì ảnh hưởng đến việc sản xuất canh tác phần đất còn lại. Nếu bà Nh không chịu thì bà đồng ý trả 1.070.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2019 đến nay theo lãi suất Nhà nước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Căn nhà chị đang sinh sống là do cha Nguyễn Hoàng D cho mượn để kinh doanh. Trường hợp yêu cầu của bà Nh được chấp nhận sẽ ảnh hưởng đến việc

mua bán của chị, vì phải tháo dỡ một phần căn nhà, nên chị không đồng ý tháo dỡ nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/04/2018, ông Nguyễn Hoàng D có ký hợp đồng thế chấp số KD-003/NHD/HĐTC đối với QSD đất số AE317296 diện tích 20.783m² thửa số 119 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Ch (nay là ấp K), xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau do Nguyễn Hoàng D đứng tên và một thửa đất ở khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 311.745.000 đồng. Do ông D không vi phạm nghĩa vụ vay nên Ngân hàng không khởi kiện, nếu sau này có vi phạm Ngân hàng khởi kiện sau. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên thanh toán nợ Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Đặng Văn Ch, Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án hết thời hạn pháp luật quy định anh Ch không có văn bản trả lời.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ánh Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Ngọc K. Nay đồng ý nhận đất tính giáp ranh đất anh S đo qua 17m dài 50m tổng diện tích là 850m², theo hợp đồng là 1.020.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng là nhận sau, mục đích giao thêm tiền là phía bà K hứa trong 850m² có 100m² đất ở, thỏa thuận miệng không có ghi bổ sung trong hợp đồng, do đất của ông D không có đất ở mà toàn bộ là đất nuôi trồng thủy sản (NTTS) nên phần 50.000.000 đồng đề nghị bà K trả lại, chi phí tố tụng và án phí yêu cầu xử theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc K trình bày: Bà và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nh vào năm 2019, bà không có nhận tiền mà trừ tiền bà nợ hụi bà Nh 1.020.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng giá đất 65.000.000 đồng/m chiều rộng nên bà với bà Nh có thỏa thuận miệng với nhau là bà Nh đưa thêm 50.000.000 đồng, bà Nh đưa được 03 lần là 20.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng hứa khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ đưa tiếp; phần đất NTTS là tài sản riêng của ông D.

Bà đồng ý với ông D là giao đất cho bà Nh diện tích theo thỏa thuận 17m chiều rộng dài 50m, tổng diện tích là 850m², vị trí giao tính từ vách giáp anh S đo qua. Khi làm thủ tục sang tên xong yêu cầu bà Nh trả tiếp 30.000.000 đồng như thỏa thuận. Chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, án phí nếu phải chịu xin được miễn vì là người cao tuổi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc Th trình bày: Chị là con ruột ông D, bà K; phần đất chị đang ở là tài sản riêng của ông D, năm 2013 ông D cho chị ở trên căn nhà để thuận tiện kinh doanh, vì chị là mẹ đơn thân nuôi con. Chị đồng ý với ông D giao đất cho bà Nh 17m chiều rộng tính từ

vách anh S đo qua, chị không đồng ý tháo dỡ một phần căn nhà, vì ảnh hưởng đến kinh doanh, chị không có tiền cất lại nhà mới.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh với bà K, ông D vô hiệu theo Điều 129 và 131 Bộ Luật dân sự. Buộc bà K và ông D liên đới hoàn trả giá trị hợp đồng cho bà Nh là 1.070.000.000 đồng, giá trị chênh lệch tài sản theo định giá là 93.209.000 đồng, do lỗi ngang nhau mỗi bên được hưởng giá trị trượt giá $\frac{1}{2} = 46.604.500$ đồng, buộc bà K và ông D liên đới trả cho bà Nh tổng cộng 1.116.604.500 đồng.

Án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, phần đất yêu cầu có một phần nằm trong căn nhà với diện tích chiều rộng mặt tiền 2,23m hậu 2,77m, căn nhà hiện nay ông D cho con gái là chị Nguyễn Ngọc Th mượn để kinh doanh vật liệu xây dựng và làm nơi ở, nên việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chị Th, Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Phần đất NTTS hiện tại ông D cho anh Đặng Văn Ch thuê, đồng thời giấy chứng nhận QSD đất ông D đang thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay tiền nên việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi của anh Ch và Ngân hàng, Tòa án đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng D, đại diện hợp pháp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn xin xét xử vắng mặt yêu cầu này phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Đặng Văn Ch được Tòa án triệu tập hợp lệ 03 lần, đương sự vắng mặt, áp dụng vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với anh Ch là có căn cứ.

Về nội dung:

[1] Xác định quan hệ pháp luật: Bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Ngọc K nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Bà Nh và ông D, bà K thừa nhận ngày 10/6/2019 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích $850m^2$ (chiều rộng 17m dài 50m), phần đất nằm trong tổng diện tích $20.783m^2$, loại đất NTTS, thuộc thửa số 119 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (theo giấy chứng nhận QSD đất thể hiện là ấp Ch, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau); ông Nguyễn Hoàng D được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/8/2006, việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh với ông D, bà K là có thật, được đôi bên thừa nhận là thực tế có xảy ra nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét giá trị hợp đồng:

Xuất phát từ tiền nợ hui, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chấm dứt khoản nợ hui bằng giấy thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, nên khoản tiền nợ 1.020.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng QSD đất.

Theo đơn khởi kiện và theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thì giá trị chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2022 của Tòa án, bà Nh trình bày là ngoài khoản tiền nợ hui 1.020.000.000 đồng bà Nh có đưa tiền mặt cho bà K thêm 50.000.000 đồng nên giá trị hợp đồng là 1.070.000.000 đồng (bút lục 134, 135); lời trình bày của bà Nh được bà K thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 07/12/2021 của Tòa án, cụ thể là 1.020.000.000 đồng nợ hui chuyển qua, sau đó có nhận thêm một khoản tiền nên tổng cộng là 1.070.000.000 đồng là giá trị hợp đồng (bút lục 39, 40). Từ những căn cứ trên có cơ sở khẳng định tiền chuyển nhượng QSD đất giữa đôi bên là 1.070.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu bị đơn giao phần đất diện tích $850m^2$ (17mx50m). Tại phiên tòa, bà Nh yêu cầu ông D và bà K giao diện tích đất theo thỏa thuận là 17mx50m, tổng diện tích là $850m^2$; đồng ý nhận đất tính từ giáp ranh đất anh S đo qua 17m chiều rộng, yêu cầu này của bà Nh được bà K đồng ý giao cho bà Nh 17m đất chiều rộng tính từ vách anh S đo qua.

Ông Nguyễn Hoàng D là người được Nhà nước trao quyền và cấp giấy chứng nhận QSD phần đất cũng đồng ý giao cho bà Nh diện tích đất để trừ khoản nợ cho bà K, phần đất giao tính từ vách giáp ranh đất anh S đo qua 17m chiều rộng dài 50m (bút lục số 108 và 177).

Theo Điều 129 Bộ luật dân sự thì: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*”

Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Theo quy định trên, đối chiếu lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng nguyên đơn đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch, việc thỏa thuận đồng ý giao đất và nhận đất của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận, cho các đương sự tiếp tục việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Phần đất giao có vị trí tứ cận: Mặt tiền tính từ mốc M5 qua M6’ dài 17m, hậu M4 qua M3’ dài 17m, vách giáp anh Nguyễn S tính từ mốc M5 đến M4 dài 50m; phần vách còn lại giáp phần đất của ông D tính từ mốc M6’ đến M3’ dài 50m. Tổng diện tích 850m², loại đất NTS (kèm theo bản đo hiện trạng ngày 16/02/2022 được bổ sung ngày 19/9/2022).

Bà Nh có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Luật đất đai.

[3] Tại phiên tòa, bà Nh cho rằng 50.000.000 đồng nhận sau tiền này không nằm trong hợp đồng, yêu cầu bà K trả lại, yêu cầu này không được chấp nhận, bởi lẽ: Như đã phân tích trên, tại biên bản hòa giải của Tòa án bà Nh trình bày là giá trị hợp đồng tăng thêm 50.000.000 đồng là do thỏa thuận miệng giữa bà với bà K và bà Nh đã trả thêm cho bà K nên giá trị hợp đồng là 1.070.000.000 đồng, do Hội đồng xét xử cho tiếp tục thực hiện hợp đồng nên số tiền 50.000.000 đồng là phần trả cho giá trị hợp đồng tăng thêm (bút lục số 134, 135).

Bà Nh cho rằng đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng có 100m² đất thổ cư, phần này trong giấy chứng nhận QSD đất ông D không có nên bà không đặt ra yêu cầu, do đó không xem xét.

[4] Tại phiên tòa, bà K cho rằng 50 triệu đồng là giá trị tăng thêm của hợp đồng, bà nhận 03 lần là 20 triệu đồng, nếu sau này bà Nh sang tên QSD đất phải đưa thêm bà 30.000.000 đồng. Lời trình bày này không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án bà không có yêu cầu phản tố và cũng không đặt ra yêu cầu về khoảng tiền 30.000.000 đồng, đồng thời bà cũng không chứng minh được là chưa nhận đủ 50.000.000 đồng. Mặt khác, quá trình hòa giải bà K tự xác nhận là có nhận thêm 50 triệu đồng giá trị tăng thêm của hợp đồng và bà cũng đồng ý thanh toán cho bà Nh 1.070.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Nhà nước nếu bà Nh không nhận đất

(bút lục số 39, 40). Như vậy, chứng tỏ bà K đã nhận đủ 50 triệu đồng nên bà mới đồng ý hoàn lại cho bà Nh, như đã phân tích trên, giá trị hợp đồng 1.070.000.000 đồng và các bên đã giao nhận đủ.

[5] Xét đề nghị của Ngân hàng: Ông D có vay tiền tại Ngân hàng, đảm bảo việc vay có thể chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất do ông D đứng tên. Ngân hàng không khởi kiện, chỉ đề nghị ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng nếu xử lý tài sản thế chấp. Thấy rằng, phần diện tích đất ghi nhận cho tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn và bị đơn diện tích 850m², phần diện tích đất còn lại đảm bảo đủ thực hiện nghĩa vụ cho khoản nợ vay và sẽ không ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng khi có phát sinh tranh chấp với ông D; do Ngân hàng không khởi kiện đòi khoản vay nên Hội đồng xét xử không buộc ông D trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp nợ vay đến hạn ông D không thanh toán được thì Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Phần đất hiện nay cho anh Ch thuê mướn để khai thác thủy sản mặt nước, anh Ch không có ý kiến và không đặt ra yêu cầu, thấy rằng việc công nhận hợp đồng không ảnh hưởng đến khai thác mặt nước của anh Ch, do đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá là: 3.207.000 đồng (đo đạc) + 200.000 đồng (thẩm định) + 13.000.000 đồng = 16.407.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên chi phí này mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ = 8.203.500 đồng, bà Nh đã nộp đủ bà K và ông D liên đới nộp trả cho bà Nh 8.203.500 đồng.

Bà K, ông D chậm nộp tiền phải chịu lãi suất theo quy định Bộ luật dân sự.

[8] Về án phí

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Bị đơn ông D, bà K là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp toàn bộ; bà Nh không phải chịu án phí, có nộp tạm ứng án phí được nhận lại toàn bộ.

Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là chưa phù hợp với thực tế tại phiên tòa nên cần điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và với nguyện vọng của các đương sự, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự như đã phân tích trên, cho tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Nguyên đơn bà Lê Thị Ánh Nh với bị đơn ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Ngọc K.

Cho các đương sự tiếp tục việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; phần đất nằm trong diện tích 20.783m², loại đất NTS, thuộc thửa số 119 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (theo giấy chứng nhận QSD đất thể hiện là ấp Ch, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau); ông Nguyễn Hoàng D được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/8/2006. Phần đất giao cho bà Nh có vị trí tứ cận: Mặt tiền tính từ mốc M5 qua M6' dài 17m, hậu M4 qua M3' dài 17m, vách giáp anh Nguyễn S tính từ mốc M5 đến M4 dài 50m; phần vách còn lại giáp phần đất của ông D tính từ mốc M6' đến M3' dài 50m ; tổng diện tích 850m², loại đất NTS (kèm theo bản đo hiện trạng ngày 16/02/2022 được bổ sung ngày 19/9/2022).

Bà Nh có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Luật đất đai.

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 16.407.000 đồng. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ = 8.203.500 đồng, bà Nh đã nộp đủ, buộc bà K và ông D liên đới nộp trả lại cho bà Nh 8.203.500 đồng (tám triệu hai trăm lẻ ba ngàn năm trăm đồng).

Bà Nh được nhận lại 8.203.500 đồng do bà K và ông D liên đới nộp trả.

Kể từ ngày bà Nh có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông D, bà K chậm thanh toán tiền thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả đối với số tiền chậm thi hành án.

Án phí: Án phí sơ thẩm không giá ngạch ông D bà K được miễn toàn bộ, vì ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Bà Nh không phải chịu án phí, có nộp tạm ứng án phí 21.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ, phí Tòa án số 0007756 ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại toàn bộ.

“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 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 của Luật thi hành án dân sự”.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự.
- VKSND huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Đính