

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc L – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2020/DS-ST

Ngày: 15/9/2020

*(V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Sua
2. Bà Trần Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông. Phạm Minh Đạt – Là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 707/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn T, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn T tham gia tố tụng tại tòa án là bà Lâm Thị Bé T, sinh năm: 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh C.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1953 (Có mặt)

Ông Đặng Văn A, sinh năm: 1953 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

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

1/ Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C

2/ Anh Huỳnh Minh K. Chủ dịch vụ cầm đồ Kim K. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 160, đường Q, khóm N, phường N, thành phố C, tỉnh C.

3/ Ông Lê Văn P, sinh năm: 1968 (Vắng mặt)

4/ Bà Ngô Kiều T, sinh năm: 1967 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C

5/ Chị Đặng Phạm Thùy Mai A, sinh năm: 1982. (Vắng mặt)

6/ Chị Đặng Thị H, sinh năm: 1978. (Vắng mặt)

7/ Anh Đặng Phạm Phước L, sinh năm: 1985. (Vắng mặt)

8/ Chị Đặng Phạm Thùy Thảo Anh, sinh năm: 1991. (Vắng mặt)

9/ Anh Đặng Phạm Xuân L, sinh năm: 1993. (Vắng mặt)

10/ Chị Đặng Phạm Thùy Trúc A, sinh năm: 1986. (Vắng mặt)

11/ Anh Đặng Phạm Phú L, sinh năm: 1983. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến bổ sung tại phiên tòa của bà Lâm Thị Bé T - đại diện nguyên đơn thể hiện như sau: Ngày 28/03/2005 ông Đặng Văn A, bà Phan Thị L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H phần đất thửa số 639, tờ bản đồ số 20, diện tích 2592m² tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C với giá 100.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng tại Ủy ban xã L, ông A đã nhận tiền và đến ngày 18/04/2005 có đo đạc mặt bằng hiện trạng, bà L và ông A đã giao đất cho ông T, bà H quản lý, sử dụng ổn định. Đến năm 2007 ông T, bà H đã cho ông Lê Văn P và bà Ngô Kiều T thuê lại đất để trồng lúa cho đến nay. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay ông T và bà H nhiều lần liên hệ bà L đề đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L trình bày là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và hứa hẹn nhiều lần đến nay không thực hiện. Theo bà Bé T hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên bà L đã cầm cố cho ông Huỳnh Kim K từ năm 2017. Nay bà yêu cầu ông A, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/03/2005 với ông T, bà H.

Bị đơn – bà Phạm Thị L trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ngày 28/03/2005 bà không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thửa số 639, tờ bản đồ số 20, diện tích 2592m² tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C cho ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H như đại diện nguyên đơn trình bày. Phần đất trên hiện bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 128/QSDĐ được UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 12/12/2003. Nguồn gốc phần đất do cha bà là cụ Phạm Văn C (đã chết) tặng cho bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên bà L đã cầm cố cho ông Huỳnh Kim K từ năm 2017 với giá 700.000.000 đồng. Hiện bà L vẫn thừa nhận phần đất trên ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H quản lý và canh tác năm 2005 cho đến nay và bà cho rằng ông Đặng Văn A đã tự ý nhận tiền cọc của ông T bà H để chuyển nhượng phần đất trên mà không có sự đồng ý của bà, khi bà phát hiện sự việc ông A đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T, bà H thì bà có đến gặp ông T, bà H để thỏa thuận giải quyết sự việc trên nhưng gia đình ông T, bà H ngăn cản nên bà

trình báo chính quyền địa P nhưng không được giải quyết. Từ đó đến nay bà không có đến gặp ông T, bà H lần nào, ông T và bà H cũng không có liên hệ bà L để đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đại diện nguyên đơn trình bày.

Bị đơn – ông Đặng Văn A trình bày: Ngày 28/3/2005 dương lịch, vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Quá trình ký kết hợp đồng có bà L cùng ký kết tại Ủy ban nhân dân xã L, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông là người trực tiếp nhận tiền của vợ chồng ông Lâm Văn T và bà Nguyễn Kim H hai lần với tổng số tiền 60.000.000đ. Đối với số tiền đã nhận ông đã đưa cho bà L để sử dụng chung trong gia đình và sử dụng chi phí cưới vợ cho con trai, đưa cho con gái là Đặng Thị H số tiền 20.000.000đ để chuyển nhượng đất tại huyện Phú Tân. Đối với số tiền còn lại 40.000.000đ hiện nguyên đơn chưa thanh toán đủ là do ông và bà L có thỏa thuận với ông T, bà H khi nào ông, bà hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận và ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định thì ông T, bà H sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại nhưng do lỗi từ phía gia đình ông, sau đó đã mang giấy chứng nhận thế chấp cho người khác nên không thể đưa giấy chứng nhận cho ông L, bà H đi tách thửa để chuyển tên cho ông T và bà H được. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là đúng nên ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu nguyên đơn. Đối với số tiền còn lại 40.000.000đ của hợp đồng chuyển nhượng ông đề nghị nguyên đơn thanh toán trực tiếp bà L quản lý, hiện ông xác định không yêu cầu gì đối với số tiền này.

Bà Nguyễn Kim H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của đại diện hợp pháp nguyên đơn trình bày, không bổ sung gì thêm. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Anh Huỳnh Minh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Vào năm 2016, không nhớ rõ thời gian cụ thể, bà Phạm Thị L có đến cửa hàng dịch vụ cầm đồ Kim K, do anh làm chủ để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên. Do hai bên chưa kết toán nợ nên anh cũng không biết bà L còn nợ anh số tiền bao nhiêu. Khi nào bà L trả đủ tiền cho anh thì anh sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Đối với việc nguyên đơn khởi kiện ông A, bà L, anh không có ý kiến gì. Trường hợp tòa án có đưa anh vào tham gia tố tụng thì anh xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Ông Lê Văn P và bà Ngô Kiều T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày: Năm 2016, vợ chồng ông bà có thuê 06 công đất của ông Lâm Văn T để trồng lúa, phần đất tọa lạc ấp B, xã L thành phố C, tỉnh C, giá thuê

là 6.000.000đ/năm, trả tiền thuê hàng năm, không làm hợp đồng. Trong đó 06 công, có 02 công đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp, nay ông T khởi kiện ông A, bà L, ông bà không tranh chấp hay có yêu cầu gì. Ông bà xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Chị Đặng Phạm Thùy Mai A, chị Đặng Thị H, anh Đặng Phạm Phước L, chị Đặng Phạm Thùy Thảo A, anh Đặng Phạm Xuân L, chị Đặng Phạm Thùy Trúc A, anh Đặng Phạm Phú L thống nhất trình bày: Các anh chị là con ruột của bà Phạm Thị L và ông Đặng Văn A. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông Lâm Văn T với cha mẹ anh chị, các anh chị xác định đây là tài sản **của cha, mẹ** không phải là tài sản của anh chị. Việc giải quyết tranh chấp trên do cha mẹ anh, chị quyết định anh, chị xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Ngoài ra, chị Đặng Thị H còn trình bày thêm: Khoảng năm 2004 đến năm 2005 chị không nhớ rõ thời gian, cha mẹ chị có cho chị một khoản tiền khoảng 20.000.000đ để chị nhận chuyển nhượng một nền nhà gần Trung tâm y tế huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Về nguồn tiền từ đâu cha mẹ chị có để cho chị thì chị không được rõ.

- *Tại phiên tòa, kiểm sát viên phát biểu ý kiến* về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 500, 503 Bộ luật dân sự; Điều 95 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ những chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà L được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp năm 2003 mặc dù cấp cho hộ bà Phạm Thị L nhưng các

con của bà L xác định đây là tài sản riêng của bà L, ông A không liên quan gì đến các con bà L, ông A. Do đó bà L, ông A có quyền định đoạt tài sản trên.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L, ông Đặng Văn A với ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H thấy rằng: Hiện bà L không thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H nhưng tại Công văn số 50/CV-PC09 ngày 30/3/2020 của Phòng kỹ thuật Hình Sự Công an tỉnh C chỉ xác định không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên “Phạm Thị L” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2005 so với các chữ viết hiện tại Tòa án thu thập để giám định. Trong khi đó đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2005 của các đương sự đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực có giá trị pháp lý đã thể hiện nội dung Bà L, ông A có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất có diện tích 2592m², thuộc thửa số 636 + 639, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C và quá trình chuyển nhượng có hồ sơ đo đạc hiện trạng thể hiện ngày 18/4/2005 đã có đo đạc giao đất theo qui định và quá trình Tòa án tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất có diện tích 2591,8m², thửa số 190, tờ bản đồ địa chính số 15 (bản đồ chỉnh lý 2009).

[5] Xét giá trị chuyển nhượng đất, mặc dù tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không nêu rõ giá trị chuyển nhượng và nghĩa vụ T toán nhưng các đương sự không tranh chấp giá trị chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, hiện đại diện nguyên đơn và ông A đều xác định khi ký kết hợp đồng có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000đ và có thỏa thuận đưa trước 60.000.000đ và bên mua được nhận đất sử dụng khi nào bên mua được cấp quyền sử dụng đất sẽ T toán số tiền còn lại 40.000.000đ. Xét lời trình bày trên của đại diện nguyên đơn và ông A là phù hợp với biên nhận ngày 26/02/2005 và phù hợp với thực tế đất ông T, bà H đã quản lý, sử dụng từ khi ký kết hợp đồng đến nay. Hiện bà L cho rằng bà không biết việc nhận tiền của ông A, không có ký tên, cũng không chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông T mà do chồng bà là ông A tự làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho ông T, bà H, bà không biết là không có căn cứ. Bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T đã canh tác, cho thuê, hưởng lợi từ việc canh tác, cho thuê gần 15 năm qua trong khi phần đất của bà L nằm liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T nhưng bà L không ngăn cản hay phản đối việc sử dụng đất của vợ chồng ông T.

Như vậy, có cơ sở xác định bà L biết việc chuyển nhượng, thừa nhận và cùng ông A thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lời khai của bà L là không có cơ sở chấp nhận. Trong khi việc chuyển nhượng được ông A thừa nhận và được Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa mãn các điều kiện về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các bên tham gia hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Xét quá trình thực hiện hợp đồng năm 2005 nguyên đơn chỉ mới thanh toán cho bị đơn được một phần nhưng hiện nay giá đất đã tăng rất nhiều lần nên cần điều chỉnh xem xét buộc nguyên đơn phải thanh toán phần còn lại theo thời giá hiện nay, do đó cần điều chỉnh cụ thể như sau: Năm 2005 giá chuyển nhượng đất

diện tích là 2.592m^2 với giá trị là 100.000.000đ tương đương số tiền là **38.583đ/m²** đã thanh toán số tiền 60.000.000đ tương đương với diện tích đất 1.555m^2 , còn lại số tiền chưa thanh toán là 40.000.000đ tương đương với diện tích đất $1.036,8\text{m}^2$. Theo kết quả định giá ngày 18/5/2020 của Công ty TNHH kiểm toán định giá Thăng Long định giá phần đất hiện nay có giá là **190.004đ/m²** x $1.036,8\text{m}^2 = 196.996.000\text{đ}$ nên cần buộc nguyên đơn phải thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền này. Tuy nhiên tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đ. Xét thấy tự nguyện của đại diện nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

Hiện tại bà Phạm Thị L và ông Đặng Văn A xác định ông, bà đã ly hôn với nhau từ năm 2013 theo Bản án số 150/2013/HNGĐ-ST, ngày 19/08/2013 của Tòa án nhân dân thành phố C nhưng ông Đặng Văn A xác định hiện không có yêu cầu nhận số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị Tòa án xem xét nếu giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên đơn phải trả tiếp số tiền còn lại là 200.000.000đ thì ông thống nhất giao cho bà L quản lý nếu sau này ông có tranh chấp ông sẽ kiện thành vụ án riêng. Xét thấy đây là thỏa thuận tự nguyện của ông A là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Đối với việc bà L cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Minh K để vay tiền nhưng ông K không yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông A, bà L phải chịu theo quy định pháp luật.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản **12.178.000đ ông A**, bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông A, bà L phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ. Ông T, bà H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 212, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T về việc buộc bà Phạm Thị L, ông Đặng Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/3/2005 giữa ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L với ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H đối với phần đất có diện tích $2591,8\text{m}^2$, thuộc thửa số 190, tờ bản đồ số 15 (Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ Quan Trắc – Tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau) có hiệu lực pháp luật.

Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H có trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà Phạm Thị L số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà H không tự nguyện thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự Tong ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 12.178.000đ. Ông Lâm Văn T đã dự nộp số tiền 12.178.000đ, ông A, bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L phải nộp số tiền 300.000đ (chưa nộp). Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 10.000.000đ. Ngày 15 tháng 7 năm 2019, ông T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0000451 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C được đối trừ, chuyển thu. Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H còn phải nộp số tiền 9.700.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, những người tham gia tố tụng có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người tham gia tố tụng vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cà Mau;
- Cục thi hành án dân sự Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THA
THA PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Xuân Trúc

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2020.

Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Văn Sua

Bà Trần Thị Cúc

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 283/2019/TLST- DS ngày 16 tháng 7 năm 2019, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lâm Văn T, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn T tham gia tố tụng tại tòa án là bà Lâm Thị Bé T, sinh năm: 1961 (Có Mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1953 và ông Đặng Văn A, sinh năm: 1953. (Có Mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- Anh Huỳnh Minh K. Chủ dịch vụ cầm đồ Kim K. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 160, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Ông Lê Văn P, sinh năm: 1968 và bà Ngô Kiều T, sinh năm: 1967. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- Chị Đặng Phạm Thùy Mai Anh, sinh năm: 1982. (Vắng mặt)

- Chị Đặng Thị H, sinh năm: 1978. (Vắng mặt)

- Anh Đặng Phạm Phước L, sinh năm: 1985. (Vắng mặt)

- Chị Đặng Phạm Thùy Thảo Anh, sinh năm: 1991. (Vắng mặt)

- Anh Đặng Phạm Xuân L, sinh năm: 1993. (Vắng mặt)

- Chị Đặng Phạm Thùy Trúc Anh, sinh năm: 1986. (Vắng mặt)

- Anh Đặng Phạm Phú L, sinh năm: 1983. (Vắng mặt)

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật,

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ các Điều 212, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T về việc buộc ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28 tháng 3 năm 2005 giữa ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L với ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H.

Buộc ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H có trách nhiệm T toán ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L số tiền 196.996.000đ.

Kể từ ngày ông A, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nêu ông T, bà H không tự nguyện thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự Tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh một phần diện tích 2591,8m², thửa số 190, tờ bản đồ số 15 (bản đồ chỉnh lý 2009), cấp cho hộ bà Phạm Thị L, đất tọa lạc tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 12.178.000đ. Ông Lâm Văn T đã dự nộp số tiền 12.178.000đ được nhận lại toàn bộ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau do ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn A, bà Phạm Thị L phải nộp số tiền 300.000đ (chưa nộp). Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 10.000.000đ. Ngày 15 tháng 7 năm 2019, ông T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0000451 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, chuyển thu. Ông Ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Kim H còn phải nộp số tiền 9.550.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, những người tham gia tố tụng có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người tham gia tố tụng vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào ngày 15/9/2020.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THA PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trịnh Xuân Trúc

Nơi nhận:

- Phòng NV-GĐKT;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THA
THA PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Xuân Trúc

