

Bản án số: 98/2025/DS-PT

Ngày: 06 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 571/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng dân sự.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 379/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H; Sinh năm: 1950;

Địa chỉ: Kênh Đ, khóm E, phường I, TP C, tỉnh Cà Mau;

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Đường L, khóm B, phường A, thành phố C.

- Bị đơn: Ông Trương Công N1, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Nhà không số, đường K, khóm E, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trà Anh B, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Năm Đam, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1948.

Địa chỉ số B đường N, khóm E, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Yến N2, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1992.

Địa chỉ khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Địa chỉ: Số C, đường H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Trương Công N1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hữu N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà H và ông Trương Công N1 là quan hệ vợ chồng đã được Tòa án nhân dân tỉnh Minh Hải xét xử chấp nhận cho bà H ly hôn, ông N1 có trách nhiệm cấp dưỡng cho các con: Trương Hồng Đ, Trương Linh H1, Trương Đăng D. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông N1 không thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi con, đến ngày 28/12/2001 Đội thi hành án thành phố Cà Mau (nay là Chi cục thi hành án dân sự) làm việc với ông N1 về việc yêu cầu ông thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi con, tại buổi làm việc ông N1 thỏa thuận giao cho bà H phần đất giáp ranh với đất của ông N3, tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố C, diện tích: chiều ngang 02 mét (trong đó đường kênh dẫn nước 1,5 mét, bờ ranh chung với ông N3 0,5 mét) chiều dài từ kênh xáng đến đất của bà H để đổi trừ khoản tiền ông N1 chưa thực hiện cấp dưỡng nuôi 03 người con là 6.690.000đ. Sau khi ông N1 giao đất bà H quản lý sử dụng phần đất nêu trên cho đến nay, đồng thời bà H đã nhiều lần yêu cầu ông N1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H nhưng ông N1 không thực hiện cố tình kéo dài thời gian, đến tháng 11/2022 bà H phát hiện ông N1 cùng với bà Nguyễn Yến N2 chuyển nhượng phần đất nêu trên (ngang 2 mét, dài 50 m = 100m²) cho ông Trà A Bằng với số tiền 300.000.000 đồng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công N1, bà Nguyễn Yến N2 với ông Trà Anh B, buộc ông N1, bà N2 giao trả lại phần đất nêu trên cho bà H. Trường hợp không trả đất thì yêu cầu ông N1, bà N2 phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã chuyển nhượng đối với phần đất trên.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 26/10/2023 và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa: bà H yêu cầu ông Trương Công N1 bồi thường thiệt hại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 93,7m² đất với giá 3.000.000đ/m², tổng số tiền là 281.100.000đ.

Ông Trương Công N1 là bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:
Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi, bà N2 với ông Trà A Bằng và cũng

không đồng ý yêu cầu trả lại số tiền đã chuyển nhượng phần đất trên. Lý do: Tôi không có thỏa thuận cho bà H phần đất ngang 2 mét, dài 50 mét như bà H trình bày. Đối với nội dung Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 28/12/2001 thì tôi có ký tên, chữ ký trong Biên bản là của tôi nhưng về nội dung thì tôi không rõ, không biết việc thỏa thuận này. Phần đất này tôi sử dụng làm đường nước bơm nước nuôi tôm. Nếu tôi giao cho bà H phần đất này thì tôi không có đường nước nuôi tôm. Ngoài ra, phần đất này cũng là tài sản chung của tôi và vợ tôi là bà Nguyễn Thị K, một mình tôi không thể tự thỏa thuận giao phần đất này cho bà H. Phần đất này tôi và bà N2 chuyển nhượng cho ông Trà Anh B, giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng/m², giá chuyển nhượng tổng cộng chỉ 251.000.000 đồng.

Ông Trà Anh B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Yến N2 phần đất ngang 2m dài 41,4m = 83m². Phần đất này tôi chuyển nhượng từ bà N2 do bà N2 đã có giấy chứng nhận. Tôi với bà N2 có thỏa thuận đặt cọc vào khoảng tháng 01/2022, khi đó tôi thỏa thuận và giao tiền trực tiếp cho bà N2 100.000.000đ, còn lại khi đo đạc thực tế mới xác định, giá tính là 3.000.000đ/m², do thanh toán chia ra nhiều lần tôi không nhớ chính xác tổng số tiền chuyển nhượng, nhưng tính tiền là tổng diện tích theo đo đạc khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhân với giá 3.000.000đ/m². Hiện hợp đồng chuyển nhượng đã nộp vào Văn phòng Đăng ký đất đai để được cấp Giấy chứng nhận nên tôi không còn giữ Hợp đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc chỉ giữa tôi và bà N2, không có thỏa thuận với ông N1, việc tại sao ông N1 ký vào Hợp đồng đặt cọc tôi không biết. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ tôi và bà N2 ký, tôi đưa tiền trực tiếp cho bà N2. Ngoài ra trước đó, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị H phần đất phía trong, do không có lối đi nên tôi mới thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất trên của bà N2 để làm lối đi vào đất. Khi làm giấy chứng nhận nhập thửa hai phần đất tôi nhận chuyển nhượng của bà H và chuyển nhượng của bà N2, tôi đã được cấp giấy chứng nhận đối với các phần đất trên. Việc bà H và ông N1, bà N2 thỏa thuận như thế nào tôi hoàn toàn không biết. Tôi đã nhận chuyển nhượng đúng quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau trình bày tại Công văn 132/CCTHADS ngày 18/3/2024: Qua rà soát đối chiếu hồ sơ thi hành án đối với bà Đặng Thị H và ông Trương Công N1. Việc thi hành án đối với Bản án số 08/PTDS, ngày 04/7/1996 giữa ông N1 và bà H thống nhất tự giao nhận cho nhau phần tài sản gồm 05 công đất và 02 con trâu xong; Ngày 28/12/2001 chấp hành viên lập biên bản giải quyết thi hành án giữa ông N1 và bà H thống nhất tự thỏa thuận giao nhận đường dẫn nước cho bà H sử dụng để đối trừ số tiền 6.690.000đ. Đến ngày 02/5/2008 ban hành Quyết định số 77/QĐ-THA đình chỉ thi hành các khoản cấp dưỡng nuôi con đối với ông N1 kể từ ngày 02/5/2008.

Bà Nguyễn Thị K trình bày tại Biên bản ghi lời trình bày của đương sự ngày 12/7/2024 như sau: Tôi và ông N1 kết hôn năm 1964 cùng chung sống tại khóm E, phường I trên phần đất cha mẹ chồng cho. Đến khoảng năm 1975 tôi về

Nhà P, huyện C để ở cha mẹ chồng và thờ phụng ông bà. Đến năm 2023 tôi mới về lại nhà ở khóm E, phường I để ở cùng con trai. Đất là do cha mẹ chồng cho nên vợ chồng cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận, còn việc định đoạt tặng cho hay mua bán đều do ông N1 tự quyết định tôi không có can thiệp và tranh chấp. Việc ông N1 và bà H thỏa thuận giao đường dẫn nước để đổi trừ số tiền cấp dưỡng 6.690.000đ tôi có nghe nói nhưng cũng không có ý kiến. Khoảng năm 2016-2017 ông N1 có nói với tôi việc bán đất cho bà Nguyễn YẾN N2, tôi có ký tên cho ông N1 bán còn giao dịch tiền bạc như thế nào là do ông N1 thực hiện, tôi hoàn toàn không biết. Việc tranh chấp giữa bà H và ông N1 tôi không biết rõ và cũng không có liên quan và không có yêu cầu gì. Tôi xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 379/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H.

Tuyên bố hợp đồng dân sự giữa bà Đặng Thị H và ông Trương Công N1 vô hiệu.

Buộc ông Trương Công N1 trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 143.895.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị H về việc buộc ông Trương Công N1 bồi thường số tiền 137.205.000 đồng.

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, ông Trương Công N1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Đồng ý với án sơ thẩm. Thời gian qua nhiều lần bà H yêu cầu ông Công N1 chuyển tên nhưng ông N1 không thực hiện; con kênh trước đây nay đã san lấp mặt bằng do chính các con chung của bà H ông N1 san lấp.

- Bị đơn, ông Trương Công N1 trình bày: giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu bác đơn kiện của bà H, vì ông và bà H không có thỏa thuận sang bán đất; ông thừa nhận thời điểm năm 2001 ông còn thiếu tiền cấp dưỡng nuôi con 6.690.000đ, số tiền này ông dùng mua nhiên liệu để bơm nước theo như thỏa thuận của ông và bà H; ông có ký tên vào biên bản do Chi cục THADS thành phố C lập ngày 28/12/2001, nhưng không xem nội dung biên bản.

- Bà Nguyễn Yến N2 và ông Trà Anh B trình bày: đồng ý với bản án sơ thẩm; bà N2 nhận sang đất từ ông N1, bà K là hợp pháp, bà N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2022 bà N2 sang bán cho ông B, ông B đã đứng tên Giấy chứng nhận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.

[1] Đơn kháng cáo của ông Trương Công N1 nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự tranh chấp liên quan đến thỏa thuận sang nhượng phần đất là con kênh dẫn nước chiều ngang khoảng 02m, dài 50m; qua đo đạc có diện tích thực tế là 93,7m² tọa lạc khóm E, phường I, thành phố C.

Nguyên trước đây bà H và ông N1 là vợ chồng, hai đương sự đã ly hôn; bà H trực tiếp nuôi con, ông N1 cấp dưỡng. Tại thời điểm năm 2001, ông N1 còn thiếu tiền cấp dưỡng 6.690.000đ, cho nên bà H và ông N1 thỏa thuận giao phần đất nêu trên cho bà H được quyền sử dụng lâu dài; thời gian qua ông N1 chưa làm thủ tục chuyển tên cho bà H, đến tháng 11/2022, bà H phát hiện ông N1 sang bán phần đất cho người khác. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của bà H, tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà H và ông N1 vô hiệu, buộc ông N1 hoàn trả cho bà H 143.895.000đ. Ông N1 kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của ông Trương Công N1, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ khởi kiện của bà H

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: Thời điểm năm 2001 ông N1 nợ tiền cấp dưỡng nuôi con chung là 6.690.000đ, hai đương sự thỏa thuận là ông N1 giao cho bà H phần đất (tại thời điểm giao dịch là con kênh, hiện nay đã san lấp) đo đạc thực tế 93,7m² để đổi trừ số tiền 6.690.000đ, việc thỏa thuận được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau lập tại biên bản ngày 28/12/2001. Như vậy, thỏa thuận giữa hai đương sự là sự thật có xảy ra và trên tinh thần tự nguyện; tuy nhiên, trên thực tế ông N1 vẫn sử dụng phần đất, các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, hiện tại phần đất này đã sang bán cho người khác, cụ thể là ông N1 sang nhượng cho bà Nguyễn Yến N2 quyền sử dụng đất, bà N2 cho bà T đứng tên Giấy chứng nhận và bà T sang bán cho ông Trà A Bằng và hiện ông B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H có ký tên hộ giáp ranh. Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định đối với giao dịch dân sự giữa bà H với ông N1 vô hiệu là đúng pháp luật, bởi lẽ: vi phạm về hình thức và nội dung, bởi vì quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông N1, bà K nhưng chỉ có một mình ông N1 giao dịch; phía bà H chưa nhận đất, không quản lý đất. Giao dịch dân sự vô hiệu, nguyên đơn bị đơn cùng có lỗi ngang nhau, cho nên

sau khi trừ đi giá trị ban đầu 6.690.000đ, số tiền chênh lệch giá của phần đất được chia đôi là phù hợp.

[4] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm ông N1 được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Công N1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 379/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H.

Tuyên bố hợp đồng dân sự giữa bà Đặng Thị H và ông Trương Công N1 vô hiệu.

Buộc ông Trương Công N1 trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 143.895.000đồng (trong đó có 6.690.000 đồng tiền ông N1 và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền 137.205.000đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị H về việc buộc ông Trương Công N1 bồi thường số tiền 137.205.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Trương Công N1 phải hoàn trả lại cho bà Đặng Thị H chi phí đo đạc số tiền là 1.882.000 đồng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị H và ông Trương Công N1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trương Công N1 được miễn.

6. Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

7. 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 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**

Nguyễn Thị Hiền