

Bản án số: 125/2025/DS-PT
Ngày 25 – 3 – 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà
Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông
Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 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: 603/2024/TLPT-DS
ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 279/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Công D, sinh năm 1951 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số C, đường A, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà
Mau.

- Bị đơn: Ông Châu Quốc D1, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số E, đường C, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà
Mau

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Châu Quốc D1: Ông Đặng
Minh Q, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số B, đường C, khóm E, phường E, thành
phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Minh L, sinh năm 1990 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số I, Hẻm S, đường H, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị L1: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số A, đường Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

3. Công ty Cổ phần D2.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Quốc H; Địa chỉ cư trú: Số D, đường L, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Hoàn H1, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số E, đường C, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Hoàn H1: Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số B, đường C, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

5. Bà Lê Thúy H2 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Đường H, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1962 (Có mặt);

7. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường C, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Hồng N: Ông Nguyễn Thành S, là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt)

8. Ngân hàng N1.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn C – Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh thành phố C (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo bà Huỳnh Công D trình bày:

Năm 1996, bà D có nhận chuyển nhượng của Công ty D2 phần đất thửa số 890, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường Ô, khóm A, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, vị trí mặt bằng 3E (nay là đường H, khóm B, phường G, thành phố C), phần đất kích thước ngang 4m x dài 16m, diện tích 64m² có tứ cận: Phía Đông giáp

đường H, Phía Tây giáp Công ty cổ phần D2; Phía Nam giáp mặt bằng phần đất số 2E; Phía Bắc giáp mặt bằng phần đất số 4E. Ngày 17/10/1996, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên. Hiện nay anh Châu Quốc D1 (mặt bằng số 2E) xây dựng nhà lán chiếm qua phần đất của bà, cụ thể cạnh giáp với anh D1 dài 16m đến hết hậu, ngang phía sau 4m và một cạnh nối dài thành hình tam giác, diện tích lán chiếm khoảng 31,9m². Nay bà yêu cầu anh D1 trả lại cho bà phần đất đã lán chiếm, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

- Theo ông Đặng Minh Q là người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Châu Quốc D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoàn H1 trình bày:

Năm 2019, anh D1 và chị H1 có chuyển nhượng của anh Nguyễn Minh L một phần đất có kích thước ngang 04m x dài 16m, tổng diện tích 64m² thuộc thửa số 889, tờ bản đồ số 01, nay là đường H, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng anh L đã cắm mốc ranh giới và bàn giao mặt bằng 2E cho anh D1 và chị H1, đất có tứ cận: Một mặt giáp phần đất ông Trương Tấn B (1E, đường số A), một mặt giáp phần đất bà Huỳnh Công D (3E, đường số A), một mặt giáp lộ Hồ Trung T, một mặt giáp đất của Công ty cổ phần D2. Sau khi nhận chuyển nhượng anh D1 và chị H1 đã được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và cất nhà tiền chế trên đất. Vì vậy, anh D1 và chị H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D thì anh D1 và chị H1 yêu cầu anh L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao thêm diện tích 31,9m² đủ so với diện tích chuyển nhượng. Nếu không có đất giao thì yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, anh L có lỗi nên buộc anh L bồi thường giá trị đất và bồi thường giá trị nhà theo chứng thư thẩm định ngày 26/8/2024.

Trước đây anh D1 và chị H1 trình bày phần đất anh chị nhận chuyển nhượng từ anh Lý do bà L1 quản lý 31,9m² nên yêu cầu bà L1 tháo dỡ di dời nhà trả đất cho anh D1 và chị H1, nay anh D1 và chị H1 xác định anh chị rút lại yêu cầu này đối với bà L1.

Đối với căn nhà tiền chế trên đất tranh chấp trước đây anh D1 và chị H1 có cho bà Lê Thúy H2 thuê, nay đã hết hạn hợp đồng, bà H2 đã giao trả lại nhà cho anh D1 và chị H1 quản lý sử dụng.

- Theo anh Nguyễn Minh L trình bày:

Ngày 24/12/2018, anh L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ một phần đất diện tích 64m², thửa số 889, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 1.100.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng ông Đ và bà N đã bàn giao đất cho anh quản lý. Đến ngày 23/01/2019, anh đã được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 14/3/2019, anh chuyển nhượng lại cho anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 với giá 1.315.000.000 đồng, đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đúng quy định. Đến ngày 19/3/2019, anh D1 và chị H1 được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận, anh đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho anh D1 và chị H1

quản lý và xây cất nhà ở. Anh L xác định anh đã giao đủ đất, đúng vị trí nhận chuyển nhượng từ bà N và ông Đ cho anh D1 và chị H1, giao dịch đã hoàn thành. Vì vậy, yêu cầu của anh D1 và chị H1 đối với anh thì anh không đồng ý.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp anh D1 và chị H1 yêu cầu bà L1 tháo dỡ nhà để trả lại diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 171 tờ bản đồ số 7, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau nằm trong tổng diện tích đất trước đây của bà Nguyễn Thị M và ông Lê Hữu T1 được Ủy ban nhân dân phường G, thành phố C cấp vào trước năm 1990, ông T1 và bà M nhận đất cất nhà sinh sống đến năm 2012 thì chuyển nhượng lại nhà và đất cho bà L1 với giá 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ làm hợp đồng mua bán viết tay, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong thời gian sinh sống trên đất, Công ty cổ phần D2 có đến thỏa thuận để bồi thường cho bà L1 nhưng các bên không thống nhất nên bà L1 quản lý sử dụng đến nay. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện anh D1 và chị H1 rút lại yêu cầu đối với bà L1 nên bà đồng ý, bà L1 không ý kiến gì bổ sung. Ngày 02/6/2023, bà L1 có đơn yêu cầu độc lập, nội dung yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 31,9m², thuộc một phần thửa 171 tờ bản đồ số 7, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau của bà L1; nay bà L1 xác định bà rút lại yêu cầu độc lập nêu trên.

- Người đại diện hợp pháp Công ty Cổ phần D2 trình bày:

Từ tháng 12/2012, Công ty D2 được chuyển đổi thành Công ty cổ phần D2, khi chuyển đổi sang công ty cổ phần, Ủy ban nhân dân tỉnh G giao cho Công ty cổ phần trả những khoản nợ về đất, nợ về tiền theo Quyết định 893/QĐ-UBND ngày 29/6/2012.

Tại khu đất có thửa đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa anh D1 và chị H1 với anh L nằm trong thửa đất còn tồn đọng mà Công ty D2 được UBND tỉnh G giao cho Công ty phải giao trả.

Năm 1994, Công ty D3 có chuyển nhượng cho 08 hộ dân đã được Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có hộ của bà Nguyễn Hồng N nhận chuyển nhượng thửa 0889, tờ bản đồ 01, khóm B, phường G, thành phố C, diện tích 64m², sau đó bà N đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh L.

Năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh G ban hành quyết định số 430/QĐ ngày 08/7/2003 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu Trung tâm thương mại T2, theo đó toàn bộ khu đất được chuyển sang quy hoạch xây dựng chung cư trong đó có 08 hộ đã được cấp giấy chứng nhận nói trên.

Ngày 14/11/2011, Ủy ban nhân dân thành phố G ban hành quyết định 60/QĐ phê duyệt đồ án chi tiết xây dựng khu L, phường G, thành phố C, tỉ lệ 1/500, theo đó khu đất được chuyển mục đích sang đất ở và đất tái định cư tại chỗ, 08 mặt bằng nói trên được tồn tại theo điều chỉnh quy hoạch nhưng thay đổi vị trí theo quy hoạch mới.

Theo giấy chứng nhận thửa đất 0889, tờ bản đồ 01 mang tên Nguyễn Hồng N có một phần nằm trên nhà đất của bà L1 nên Công ty chưa thực hiện việc bàn giao nền cho bà N được. Sau đó bà N chuyển nhượng lại cho anh L, anh L chuyển nhượng lại cho anh D1 và chị H1. Công ty khẳng định việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng Công ty không chứng kiến, không bàn giao vị trí, cột mốc cho các bên. Việc chuyển nhượng này do các bên tự thực hiện, Công ty không hay biết.

Vị trí phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa anh D1 và chị H1 với anh L là khu đất của Công ty đang xin chủ trương sắp xếp lại để phân lô bàn giao cho các hộ dân nên chưa cặm mốc giao cho cá nhân nào. Công ty xác định Công ty chỉ có bàn giao một phần đất duy nhất là giao đất cho bà D, ngoài ra các phần đất khác trong vụ án này Công ty chưa bàn giao cho ai, lý do là Công ty không có quỹ đất và chưa thực hiện đền bù cho các hộ dân. Hiện nay Công ty đang xin chủ trương và đang thực hiện đền bù để tiến hành bàn giao cho các hộ, trường hợp không bàn giao được thì Công ty sẽ thực hiện bồi thường theo giá trị.

+ Bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ trình bày:

Trước đây bà N có nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần D2 phần đất kích thước 4m x 16m, diện tích 64m², phần đất nay tọa lạc tại khóm B phường G, thành phố C. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đã thanh toán đủ tiền cho Công ty, Công ty đã bàn giao đủ đất cho bà N, đồng thời có cặm trụ đá làm ranh giới. Đến năm 1996, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được giao đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà N và ông Đ quản lý sử dụng và cùng với bà Huỳnh Công D là người có phần đất liền kề lập chung hàng rào trụ đá kéo dây kẽm gai quản lý sử dụng ổn định. Đến ngày 24/12/2018, ông Đ và bà N cùng ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh Nguyễn Minh L, giá trị chuyển nhượng trên 01 tỷ đồng, sau khi chuyển nhượng cho anh L thì ông bà giao các giấy tờ có liên quan, đồng thời có đến thực địa giao đất cho anh L theo đúng hiện trạng Công ty đã bàn giao cho ông bà trước đây, còn việc khi ông bà giao đất cho anh L có mặt Công ty cùng đến chứng kiến hay không thì ông bà không nhớ.

Việc ông bà nhận chuyển nhượng đất từ Công ty, sau đó ông bà chuyển nhượng lại cho anh L đã hoàn thành, vì vậy ông bà xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì tại vụ kiện này, nên từ chối tham gia tố tụng tại vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 trình bày:

Qua rà soát hiện anh Châu Quốc D1 không còn dư nợ tại Ngân hàng N1 chi nhánh thành phố C, vì vậy Ngân hàng khước từ tham gia tố tụng tại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 279/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Công D; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1.

Buộc anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 tháo dỡ di dời nhà trả lại bà Huỳnh Công D phần đất có diện tích đo đạc thực tế 31,9m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa 118 tờ bản đồ số 8, chính lý năm 2009, tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2019 giữa anh Nguyễn Minh L với anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Minh L bồi thường cho anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 tổng số tiền 3.294.457.600 đồng.

Buộc anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Công D số tiền 9.210.000 đồng; Buộc anh Nguyễn Minh L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 số tiền 29.274.600 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 về việc buộc bà Nguyễn Thị L1 tháo dỡ di dời nhà để trả lại cho anh D1 và chị H1 phần đất diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 171 tờ bản đồ số 7, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 171 tờ bản đồ số 7, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau là của bà Nguyễn Thị L1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/10/2024, bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm tuyên xâm phạm đến và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Lý do: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là không phù hợp; phần đất diện tích 64m² không có đường đi vào nhưng được định giá 3.215.583.800 đồng là không phù hợp; các phần đất được UBND tỉnh G cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trong khi Công ty cho rằng cấp giấy, quy hoạch điều chỉnh nhưng Toà án không đưa cơ quan cấp giấy vào liên quan để xem xét giải quyết là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư S phát biểu: Phần đất ông Đ, bà N nhận chuyển nhượng của Công ty, ông bà đã nhận đất và quản lý sử dụng đất, đã có cắm mốc ranh đất, khi cắm mốc ranh đất có đại diện Công ty chỉ ranh. Phần đất Công ty chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất cho các hộ dân nên không còn là đất của Công ty. Phần đất Công ty giao cho bà D chưa rõ ràng, khi giao đất cho bà D không có xác nhận giáp ranh của bà N. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D là chưa phù hợp. Về định giá, phần đất không giáp lộ, nhưng lấy đất có vị trí giáp lộ để so sánh định giá và định giá phần đất có giá trị 3.215.583.800 đồng là chưa hợp lý. Về trách nhiệm của cơ quan Nhà nước trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần thiết phải đưa Ủy ban tham gia tố tụng, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban tham gia tố tụng là có thiếu sót, vi phạm tố tụng. Từ những căn cứ trên, kiến

ngợi Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bà N phát biểu: Bà đã được giao mặt bằng từ năm 1996, đã được cắm mốc và quản lý sử dụng đất đến nay. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét mọi chi tiết để giải quyết thấu tình, đạt lý.

Ông Đ thống nhất với ý kiến phát biểu của Luật sư S và bà N.

Ông Q phát biểu: Việc định giá đúng quy định pháp luật, giá đất được định giá theo Chứng thư thẩm định giá là phù hợp, tại hồ sơ có 02 Công ty định giá và kết quả định giá tương đương nhau. Luật sư bảo vệ cho bà N cho rằng kết quả định giá chưa phù hợp nhưng không có cơ sở để chứng minh. Tại cấp sơ thẩm có làm việc với ông Đ và bà N, nhưng ông Đ và bà N cho rằng không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Đ và bà N và từ chối tham gia tố tụng. Nếu ông Lý kiện bà N và ông Đ yêu cầu bồi thường thì ông Đ và bà N khởi kiện yêu cầu Công ty bồi thường lại; bà N và ông Đ cũng không bị thiệt hại gì. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà D với ông D1, hiện nay ông D1 đã tháo dỡ nhà trả đất cho bà D xong. Từ những căn cứ trên, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh L không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất bà Huỳnh Công D khởi kiện yêu cầu anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 trả lại có diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa 118 tờ bản đồ số 8 (bản đồ chỉnh lý năm 2009); phần đất tranh chấp anh D1 và chị H1 yêu cầu buộc anh L giao thuộc một phần thửa 171 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa số 118 tờ bản đồ số 8 (bản đồ chỉnh lý năm 2009); đất tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà tiền chế của anh D1 và chị H1 xây dựng, hiện anh D1 và chị H1 quản lý.

[2] Xét về nguồn gốc đất của bà D, của ông D1 và bà H1 sử dụng:

[2.1] Về nguồn gốc đất của bà D: Ngày 17/12/1994, bà D nhận chuyển nhượng của Công ty D2 phần đất thuộc thửa số 890, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường Ô, khóm A, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, vị trí mặt bằng 3E (nay thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa 118 tờ bản đồ số 8 (bản đồ chỉnh lý năm 2009), tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, có kích thước ngang 4m x dài 16m, diện tích 64m². Sau khi nhận chuyển nhượng bà D đã thanh toán đủ tiền cho Công ty, Công ty đã giao đủ diện tích và đúng vị trí đất cho bà D.

Ngày 17/10/1996, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

[2.2] Về nguồn gốc đất của anh D1 và chị H1: Ngày 29/12/1994, bà N nhận chuyển nhượng từ Công ty D2 phần đất thuộc thửa số 889, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường Ô, khóm A, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, vị trí mặt bằng 2E (nay thuộc một phần thửa số 118 tờ bản đồ số 8 (bản đồ chỉnh lý năm 2009), tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 09/10/1996, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/12/2018, bà N và ông Đ chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh L, đến ngày 23/01/2019 anh L được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/3/2019, anh L chuyển nhượng lại cho anh D1 và chị H1, đến ngày 19/3/2019 anh D1 và chị H1 đã được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và cất nhà tiền chế trên đất.

[3] Quá trình quản lý sử dụng đất thấy rằng: Sau khi bà D nhận chuyển nhượng đất của Công ty từ năm 1994, bà D quản lý sử dụng đất ổn định không có tranh chấp, đến năm 2019 khi anh D1 và chị H1 đến phần đất cho rằng nhận chuyển nhượng từ anh L cất nhà tiền chế thì bà D phát hiện lấn qua phần đất bà D, nên bà D có yêu cầu địa phương giải quyết nhưng kết quả không thành. Anh D1 và chị H1 cho rằng khi cất nhà tiền chế, anh chị cất đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng từ anh L, khi anh L giao đất cho anh chị thì thời điểm này có người đại diện Công ty chứng kiến, xác định đúng vị trí đất của anh L nhận chuyển nhượng từ bà N và ông Đ trước đây. Đại diện Công ty cho rằng, ngày 17/12/1994 Công ty có chuyển nhượng đất cho bà D và ngày 29/12/1994 Công ty có chuyển nhượng đất cho bà N là đúng như bà D và bà N trình bày. Khi chuyển nhượng đất cho bà D và bà N đã thanh toán đủ tiền cho Công ty, bà D và bà N cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty chỉ mới giao đất cho bà D, việc giao đất cho bà D được thể hiện tại biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 22/9/2014. Đối với phần đất Công ty chuyển nhượng cho bà N lô 2E có vị trí một phần nằm trên đất của bà L1 mà Công ty chưa thỏa thuận bồi thường cho bà L1 được, vì vậy Công ty chưa có đất để giao cho bà N theo hợp đồng.

[4] Việc anh D1, chị H1, anh L, bà N và ông Đ trình bày phần đất bà D tranh chấp với anh D1 và chị H1 có diện tích 31,9m² có nguồn gốc từ đất của Công ty đã giao cho bà N, nhưng xét thấy ngoài lời trình bày thì anh D1, chị H1, anh L, bà N và ông Đ không cung cấp được biên bản Công ty đã bàn giao mặt bằng hay biên bản bàn giao đất cho bà N sau khi bà N nhận chuyển nhượng đất từ Công ty.

[5] Xét thấy, việc anh D1 và chị H1 trình bày phần đất tranh chấp anh chị đang quản lý sử dụng có cất nhà tiền chế trên đất là đúng với vị trí đất Công ty chuyển nhượng đã bàn giao cho bà N, đúng vị trí bà N bàn giao lại cho anh L, anh L bàn giao lại cho anh chị là chưa có căn cứ; mà có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bà D nhận chuyển nhượng của Công ty và Công ty đã bàn giao cho bà D. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D, buộc anh D1 và chị H1 tháo dỡ di dời nhà tiền chế trên phần đất tranh chấp để trả lại phần đất tranh chấp diện tích 31,9m² cho bà D là có cơ sở.

[6] Xét yêu cầu của anh D1 và chị H1 thấy rằng: Như đã phân tích đánh giá trên, ngày 29/12/1994 bà N nhận chuyển nhượng từ Công ty D2 phần đất mặt bằng vị trí 2E, thuộc thửa số 889, tờ bản đồ số 01, trên thực tế bà N đã thanh toán đủ tiền cho Công ty, đến ngày 09/10/1996 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/12/2018, bà N và ông Đ chuyển nhượng lại cho anh L, ngày 23/01/2019 anh L được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 14/3/2019, anh L chuyển nhượng lại cho anh D1 và chị H1, đến ngày 19/3/2019 anh D1 và chị H1 được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và cất nhà tiền chế trên đất. Quá trình giải quyết vụ án Công ty thừa nhận bà N đã thanh toán đủ tiền cho Công ty nhưng Công ty chưa có đất để giao cho bà N. Như vậy, đối tượng để Công ty thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 64m² là không có thực trên thực địa, tuy không có đất trên thực địa nhưng bà N và ông Đ chuyển nhượng lại cho anh L, sau khi nhận chuyển nhượng và căn cứ vào việc được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, từ đó anh L tiếp tục thực hiện giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho anh D1 và chị H1 phần đất nay thuộc một phần thửa số 171 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa số 118 tờ bản đồ số 8, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau là không đúng quy định, nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng và thuộc về anh L. Quá trình giải quyết vụ án, anh D1 và chị H1 yêu cầu anh L giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng, như đã phân tích trên xét thấy anh L không có đất để bàn giao theo hợp đồng. Do đó, anh D1 và chị H1 yêu cầu anh L bồi thường giá trị phần đất do anh chị đã nhận chuyển nhượng bằng tiền 3.215.583.800 đồng và bồi thường giá trị căn nhà tiền chế xây dựng trên đất phải tháo dỡ để trả lại cho bà D bằng tiền 78.873.720 đồng, tổng cộng bằng 3.294.457.600 theo chứng thư thẩm định ngày 26/8/2024 của Công ty cổ phần T3 và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D1 và bà H1 là có căn cứ.

[7] Về trách nhiệm của ông Đ và bà N, trách nhiệm của Công ty: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông L không đặt ra yêu cầu về trách nhiệm của ông Đ và bà N; ông Đ và bà N không đặt ra yêu cầu về trách nhiệm của Công ty, nên cấp phúc thẩm không xem xét là phù hợp.

[8] Đối với ý kiến của ông Đ và bà N về giá trị của phần đất theo Chứng thư thẩm định giá 3.215.583.800 đồng, ông Đ và bà N cho rằng phần đất không tiếp giáp lộ nhưng định giá 3.215.583.800 là không hợp lý, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo hồ sơ thể hiện đã có đến 02 Công ty định giá tiến hành định giá đối với phần đất; kết quả định giá của 02 Công ty là tương đương nhau (giá đất trên 50 triệu đồng/m²). Ông Đ và bà N cho rằng kết quả định giá không hợp lý nhưng không có căn cứ để chứng minh ngoài việc cho rằng phần đất không tiếp giáp lộ. Do đó, ý kiến trình bày của ông Đ và bà N là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[9] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban tham gia tố tụng, xét thấy: Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần D2 với các đương sự. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đưa Ủy ban tham gia tố tụng là đúng với

giải đáp tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao, không có thiếu sót, vi phạm tố tụng như ý kiến ông Đ, bà N đặt ra.

[10] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Hồng N yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận; cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm ông Đ và bà N được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[12] 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng 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 bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 279/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Công D.

Buộc anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 tháo dỡ di dời nhà trả lại bà Huỳnh Công D phần đất có diện tích đo đạc thực tế 31,9m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ số 7 và một phần thửa 118, tờ bản đồ số 8 (chính lý năm 2009), tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C.

(Kèm theo bản Trích đo hiện trạng ngày 28/6/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P).

- Chấp nhận yêu cầu của anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2019 giữa anh Nguyễn Minh L với anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Minh L bồi thường cho anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 tổng số tiền 3.294.457.600 đồng *(Ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).*

- Đình chỉ yêu cầu của anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 về việc buộc bà Nguyễn Thị L1 tháo dỡ di dời nhà để trả lại cho anh D1 và chị H1 phần đất diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 171, tờ bản đồ số 7 (chính lý năm 2009), tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 31,9m² thuộc một phần thửa 171, tờ bản đồ số 7 (chỉnh lý năm 2009), tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau là của bà Nguyễn Thị L1.

- Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Công D số tiền 9.210.000 đồng;

Buộc anh Nguyễn Minh L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 số tiền 29.274.600 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án có đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Công D và bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí.

Anh Châu Quốc D1 và chị Nguyễn Thị Hoàn H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/5/2023, anh D1 và chị H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003358 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Anh Nguyễn Minh L phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 97.889.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ được miễn chịu án phí.

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.

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, 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 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 Thành Lập

