

Bản án số: 181/2025/DS-PT
Ngày 07- 5 - 2025
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: Bà Đinh Cẩm Đào

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: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/4 và ngày 07/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 575/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 388/2024/DS-ST ngày 30 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: 63/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lưu Văn L, sinh năm: 1975 (vắng mặt)

Chị Huỳnh Thúy K, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền của anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K: Ông Phan Hoàng B, sinh năm: 1959 (vắng mặt ngày 07/5/2025)

Địa chỉ: Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H (H2), sinh năm: 1957 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, Tp ., tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Vũ P, sinh năm 1992 (vắng mặt ngày 07/5/2025), Huỳnh Yến D sinh năm 2000 (xin vắng mặt), Trương Trần Đăng K1 sinh năm 2002 (vắng mặt), bà Trương Thùy T, sinh

năm 1996 (có mặt ngày 07/5/2025)

Địa chỉ: Tầng A, C T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Châu Thị G, sinh năm: 1977 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1975. (vắng mặt ngày 07/5/2025)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Anh Nguyễn Trọng S, sinh năm: 1989 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Phong P1, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Trọng S và anh Nguyễn Phong P1 (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/9/2024): Ông Nguyễn Văn H (H2), sinh năm: 1957 (có mặt)

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

- Bà Lê Thị G1, sinh năm: 1940. (vắng mặt)

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

- Anh Nguyễn Văn K2, sinh năm: 1964 (vắng mặt)

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

- Anh Nguyễn Văn M, sinh năm: 1966 (vắng mặt)

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

- Anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

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

- Chị Nguyễn Thu N, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

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

- Chị Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

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

Đại diện hợp pháp của bà Lê Thị G1, Nguyễn Văn K2, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1 (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/01/2024): Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1982. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, Tp ., tỉnh Cà Mau.

- Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1982. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, Tp ., tỉnh Cà Mau.

- Chị Nguyễn Bích T2, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: Số 2 - 4, ngõ D, phố T, xóm C, phường Đ, khu Đ, thành phố Đ, Đà Loan.

Địa chỉ liên hệ tại Việt Nam: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Bích T2 (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/8/2024): Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1982 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, Tp ., tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Lưu Văn L, Huỳnh Thúy K là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2023, anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K trình bày:

Ngày 26/3/2002 anh L, chị K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thu P2 đất diện tích 3.900m², thửa số 572, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng lúa, tại ấp Ô, xã L, thành phố C, với giá 15 chỉ vàng 24kara. Ông H2 đã bàn giao đất cho anh, chị quản lý, canh tác từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Anh, chị yêu cầu ông H tách thửa để anh, chị làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không ký. Anh L, chị K yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 572 nêu trên.

Trường hợp ông H không thực hiện được hợp đồng, anh L chị K yêu cầu ông H bà T3 trả lại anh L, chị K 15 chỉ vàng 24kara và phải bồi thường hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2002, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 12/10/2023 của Công ty TNHH T6 đối với thửa đất số 572.

* Ông Nguyễn Văn H (Hiến) trình bày: Thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất số 572 tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho anh L chị K. Phần đất này từ trước đến khi chuyển nhượng do ông canh tác. Thực hiện chính sách trang trải đất đai, năm 1990 nhà nước đã cấp quyền sử dụng cho anh ruột của ông là Nguyễn Văn N1. Năm 1991 ông N1 giao trả ông canh tác thửa đất nêu trên. Ông N1 có hứa tách thửa đất số 572 trả lại ông nhưng do ông N1 đã thế chấp thửa đất cho Ngân hàng nên không thực hiện tách sổ được. Sau đó ông N1 qua đời, vợ chồng ông vẫn tiếp tục sử dụng đất. Đến năm 2001 vợ chồng ông chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K. Đến ngày 26/3/2002 thì vợ chồng ông và anh L, chị K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên, có Ủy ban nhân dân xã L xác nhận. Giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24kara. Anh L chị K đã thanh toán cho vợ chồng ông đủ số vàng 15 chỉ. Ông có yêu cầu vợ và các con của ông N1 tách thửa đất số 572 cho ông để ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh L chị K nhưng vợ, con ông N1 không đồng ý. Ông không ký được thủ tục để anh L, chị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nhận toàn bộ trách nhiệm bồi thường cho anh L, chị K. Ông H cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của vợ chồng ông và cả vợ chồng anh L, chị K. Yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Minh T1 (đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Bích T2) trình bày yêu cầu độc lập như sau:

Ngày 12/3/1990, cha của anh là ông Nguyễn Văn N1 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại xã L, thị xã C (nay là xã L, thành

phố C) trong đó có thửa đất số 572, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.900m². Cha anh có cho chủ anh là ông Nguyễn Văn H (H2) canh tác để lo cho ông N2 của anh. Ngày 09/5/1998 cha anh qua đời. Sau khi cha anh qua đời, gia đình anh có yêu cầu ông H trả lại đất nhưng ông H không đồng ý. Ông H đã bán thửa đất 572 cho vợ chồng anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K. Anh L, chị K đã cố thửa đất 572 cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Châu Thị G. Nay mẹ anh và các anh chị em của anh cùng yêu cầu Tòa án:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H (Hiển), bà Nguyễn Thị T3 với anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K ngày 26/3/2002 đối với thửa đất số 572, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Minh Hải cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn N1 ngày 12/3/1990.

- Huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K với anh Nguyễn Văn Đ, chị Châu Thị G đối với thửa đất số 572, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chị Nguyễn Bích T2 trình bày: Chị T2 đồng ý để anh T1 được toàn quyền tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp và toàn quyền quyết định phần đất nói trên.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ngày 06/12/2002, anh và vợ là chị Châu Thị G có cầm cho anh L, chị K với giá 02 (hai) lượng vàng 24kara, thời hạn 05 năm, thỏa thuận đến ngày 06/12/2027 ông Lâm C lại, không chuộc thì vợ, chồng anh tiếp tục canh tác. Nay phần đất có tranh chấp, anh đồng ý với yêu cầu của mẹ và các anh, chị, em của anh T1. Anh Đ đồng ý trả lại đất và yêu cầu anh L, chị K trả lại vợ chồng anh 02 (hai) lượng vàng 02kara.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 388/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, anh Nguyễn Minh T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn H (H2), bà Nguyễn Thị T3 với anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K ngày 26/3/2002 đối với thửa đất số 572, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H trả lại cho anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K 15 chỉ vàng 25kara và bồi thường cho anh L, chị K số tiền 241.200.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất đã ký giữa anh Lưu Văn L với anh Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 572 (nay là thửa số 586), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K liên đới hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Châu Thị G 20 chỉ vàng 25kara.

Buộc anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K, anh Nguyễn Văn Đ chị Châu Thị G, ông Nguyễn Văn H trả lại bà Lê Thị G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, anh Nguyễn Minh T1, chị Nguyễn Bích T2 thửa đất số 572 (nay là thửa số 586), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn H hoàn lại cho anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K chi phí đo đạc, thẩm định giá với tổng số tiền 17.135.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường số tiền chênh lệch 241.200.000 đồng.

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

Ngày 11/10/2024, ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đánh giá hết các tình tiết vụ án.

Ngày 15/10/2024, ông Lưu Văn L, bà Huỳnh Thúy K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nếu không công nhận thì buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 622.091.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn cho là khi nhận chuyển nhượng đất bị đơn có xuất trình giấy đóng thuế đất, cho nên nguyên đơn tin tưởng là phần đất của bị đơn và bị đơn hứa sẽ tách thửa, nên nguyên đơn không có lỗi.

Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng vì phần đất này người liên quan chỉ đứng tên dùm hoàn toàn không can thiệp sử dụng trên 30 năm nay, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà bà G1 và các con.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì.

Ý kiến 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 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 388/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn luật định.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T3 và bà K, ông L đối với phần đất thửa số 572 (nay là thửa số 586), tờ bản đồ số 01 theo đo đạc thực tế ngày 05/5/2023 của Công ty TNHH - diện tích là 3.990,7m² tại ấp Ô, xã L, thành phố C ngày 26/3/2002. Hợp đồng đã được UBND xã L, thành phố C xác nhận. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã thực hiện việc giao nhận đất và giao nhận tiền, phần đất chuyển nhượng được bà K, ông L quản lý sử dụng từ năm 2002. Đến tháng 12/2002 thì bà K, ông Lâm C1 cho bà T4, ông Đ với giá 02 lượng vàng 24K thời hạn cố là 05 năm.

Bà K, ông L khởi kiện yêu cầu ông nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn vẫn thống nhất theo yêu cầu.

[2] Xét nguồn gốc phần đất ông H trình bày phần đất 3.990,7m² là loại đất trồng lúa, được ông H hoán đổi với 3 công đất vườn của ông với bà Nguyễn Thị C2 là chị họ, việc hoán đổi được các anh chị em của ông N1, ông H biết và thừa nhận. Ông H cho là sau khi hoán đổi ông N1 canh tác đến năm 1982 thì nhà nước trang trải đất đai nên giao cho ông Nguyễn Văn N1 là anh ruột của ông H, nhưng trên thực tế ông H vẫn quản lý sử dụng, điều này cũng được các bên thừa nhận và có các nhân chứng là các anh chị em của ông N1 và ông H là bà Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị T5. Năm 1990 ông N1 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thực tế ông N1 đứng tên trên giấy, nhưng ông H vẫn canh tác, đến năm 1991 nhà nước trả lại đất, nhưng cũng chỉ nói miệng hoàn toàn không có văn bản gì chứng minh. Thực tế từ trước đến nay ông H là người quản lý sử dụng đất và nộp thuế quyền sử dụng đất, đến năm 2001 ông H chuyển nhượng cho bà K, ông L.

Đến ngày 26/3/2002, thì được chính quyền UBND xã L, thành phố C xác nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ông L, bà K đã sử dụng liên tục 23 năm nay. Gia đình bà G1 và các con bà G1 không sử dụng phần đất này trên 30 năm nay. Từ khi nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng đến nay không tách sổ được do đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 và đang thế chấp Ngân hàng. Bị đơn cũng hứa hẹn khi nào chuộc giấy sẽ tách sổ nguyên đơn tin tưởng sự hứa hẹn này. Sau khi chuộc giấy chứng nhận gia đình bà G1 và các con lại tiến hành phân chia đất cho các con, nhưng phần đất chuyển nhượng 3.990,7m² chưa được đăng ký lại vẫn đứng tên ông N1.

Phía bà G1 là vợ ông N1 cùng các con cho là trước đây có cho ông H mượn để canh tác nuôi cừ B2 là cha ruột của ông H và ông N1 nhưng không có chứng cứ gì chứng minh việc mượn đất. Thực tế phần đất này từ khi hoán đổi đến nay gia đình ông N1 hoàn toàn không sử dụng, mà chính gia đình ông H sử dụng, đến khi chuyển nhượng cho bà K, ông L từ năm 2002, từ đó đến nay phía gia đình bà G1, anh T1 hoàn toàn không có ý kiến phản đối, trong gia đình thân tộc và hàng xóm đều biết.

[3] Án sơ thẩm căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông N1 là anh ruột ông H nên ông H không có quyền chuyển nhượng vì vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H (Hiển), bà Nguyễn Thị T3 với anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K ngày 26/3/2002 vô hiệu là chưa xem xét diễn biến quá trình quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng. Bởi lẽ việc chuyển nhượng của giữa ông Nguyễn Văn H (H2), bà Nguyễn Thị T3 với anh Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K đôi bên diễn ra năm 2002, các bên đã giao đất, giao nhận tiền đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, được địa phương xác nhận, các bên chưa thực hiện hoàn tất là do không tách sổ là vì thời điểm này cho là đất đang thế chấp. Thực tế thửa 572 diện tích 3.990,7m² ông N1 đứng tên, nhưng người sử dụng canh tác là ông H. Theo tinh thần Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao phần ii Mục 2.3 tiểu mục B.2 khoản 1 điều 82 nghị định 43/2014 ND/CP ngày 15/5/2014 qui định chi tiết thi hành Luật đất đai và khoản 2 điều 129 điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

việc chuyển nhượng tuy không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ và đã giao tiền và giao đất sử dụng canh tác từ năm 2002 thì phải công nhận giao dịch đó.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà G1 và các con xét thấy cũng như các nhận định trên thì phần đất do ông N1 đứng tên nhưng người sử dụng là ông H nên việc chuyển nhượng đã thực hiện hoàn thành là có căn cứ. Ông H và ông L, bà K chỉ tranh chấp phần thủ tục tách sổ cho bà K và ông L, nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Bích T2, anh Nguyễn Minh T1 về việc trả lại phần đất 3.990,7m² cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Từ các phân tích trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau do cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu của ông H về việc hủy giấy nhận quyền sử dụng đất của ông N1. Xét thấy bản thân ông Hiền từ trước đến nay vẫn thừa biết ông N1 đứng tên phần đất chuyển nhượng nhưng ông là người sử dụng đất và ông cho là ông N1 có hứa sẽ tách sổ nhưng ông không yêu cầu cơ quan đăng thửa quyền đăng ký đất đai, bản thân ông cũng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà K. Phần đất chuyển nhượng chỉ một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 chỉ cần điều chỉnh lại giấy. Vì vậy không cần thiết phải xem xét yêu cầu hủy giấy và hủy bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Số tiền xem xét thẩm định giá và đo đạc 17.135.000 đồng. Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nên buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông L, bà K không phải chịu; Ông H phải chịu 300.000 đồng; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà G1 và các con gồm anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Bích T2, anh Nguyễn Minh T1 phải chịu.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L, bà K không phải chịu, đã dự nộp được hoàn lại; ông H không phải chịu án phí (là người cao tuổi đã được miễn dự nộp).

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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 388/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lưu Văn L và chị Huỳnh Thúy K với ông Nguyễn Văn H2 (H), bà Nguyễn Thị Thu L1 ngày 06/3/2002 đối với phần đất diện tích 3.990,7 m² thửa số 572 (586) tờ bản đồ số 01 tại ấp ông M2 xã L thành phố C có hiệu lực. (theo bản vẽ ngày 05/5/2023 của Công ty TNHH -)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ liên quan có thẩm quyền đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định Luật đất đai.

2. Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Bích T2, anh Nguyễn Minh T1 về việc buộc ông Lưu Văn L, chị Huỳnh Thúy K, anh Nguyễn Văn Đ, chị Châu Thị G, ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất diện tích 3.990,7 m² thửa số 572 (586) tờ bản đồ số 01 tại ấp ông M2 xã L, thành phố C tỉnh Cà Mau.

3. Chi phí tố tụng: Số tiền là 17.135.000 đồng ông L bà K đã nộp, buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị G1, anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thu N, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Bích T2, anh Nguyễn Minh T1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L, bà K.

Kể từ ngày anh L, chị K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu những người có nghĩa vụ thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông L, bà K không phải chịu. Ngày 03/01/2023, ông L bà K đã dự nộp 300.000 theo lai thu số 0002683 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại. Ông H không phải chịu.

Anh M, anh T1, anh H1, chị N phải chịu mỗi người 300.000 đồng. Ngày 26/3/2024 đã dự nộp mỗi người 300.000 đồng (các lai thu số 0008309, 0008310, 0008311, 0008312) tại Chi cục Thi hành án dân sự được chuyển thu. Bà G1, anh K2, chị D1 được miễn.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L, bà K không phải chịu. Ngày 16/10/2024 ông L, bà K mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo lai số 0009470 và lai số 0009471 được hoàn lại; ông H không phải chịu án phí (là người cao tuổi đã được miễn dự nộp).

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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- 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).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Dương Hùng Quang

