

Bản án số: 187/2024/DS-PT

Ngày 24 – 4 – 2024

V/v tranh chấp hợp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Đỗ Cao Khánh

- 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: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Ong Ngọc M, sinh năm 1981

2. Bà Ong Ngọc C, sinh năm 1982

3. Bà Trần Thị Tú A, sinh năm 1952

4. Bà Nguyễn Mộng C1, sinh năm 1970

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Lương Ngọc D, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Ong Ngọc M, Ong Ngọc C, Trần Thị Tú A, Nguyễn Mộng C1, Nguyễn Thị T, Lương Ngọc D: Ông Ngô Trường S, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

7. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Tiền Bảo C2, sinh năm 1990 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Phạm Ngọc B, sinh năm 1964 (Có mặt)

2. Ông Hà Việt H, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Hà Việt H: Bà Phạm Ngọc

B

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H: Ông Trần Chí T1, là Luật sư của Chi nhánh Công ty L1 và Cộng sự tại Cà Mau (Có mặt).

3. Ông Phạm Phi H1 (Vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Ngọc B1 (Vắng mặt)

5. Ông Phạm Trường V (Vắng mặt)

6. Bà Phạm Thị T2 (Vắng mặt)

7. Ông Phạm Trường G (Vắng mặt)

8. Bà Kiều Ngọc M1 (Vắng mặt)

9. Bà Kiều Mai L (Vắng mặt)

10. Ông Phạm Chí C3 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Bà Ong Ngọc M2, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Ong Ngọc M2, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D (các nguyên đơn) trình bày:*

Các nguyên đơn tham gia chơi hội cùng với ông Tiền Bảo C2 và bà Phạm Thị T3 từ năm 2017 và đến ngày 25/4/2020 đình hội. Sau đó, ông Tiền Bảo C2 và bà Phạm Thị T3 bị truy tố và đưa ra xét xử về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại bản án hình sự phúc thẩm số 902/2022/HS-PT ngày 13/12/2022 của Toà án nhân

dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm về phần dân sự, buộc ông Tiền Bảo C2 và bà Phạm Thị T3 liên đới bồi thường thiệt hại cho các bị hại, trong đó có các nguyên đơn.

Ngay sau khi đình hội, ông Tiền Bảo C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H gồm:

Thửa đất 210, tờ bản đồ số 36, diện tích 48m² (đất ở tại đô thị) ; Thửa đất 53, tờ bản đồ số 36, diện tích 58,3m² (đất ở tại đô thị) ; Thửa đất 51, tờ bản đồ số 36, diện tích 73,3m² (đất ở tại đô thị) ; đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 27/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh C).

Thửa đất 107, tờ bản đồ số 36, diện tích 48m² (đất ở tại đô thị), đất toạ lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau ; Thửa đất 784, 785, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.704m² (đất trồng cây lâu năm), đất toạ lạc tại ấp Ông B1, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh C).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của ông Tiền Bảo C2 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tiền Bảo C2 với bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H được công chứng ngày 27/4/2020 và ngày 28/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi là vô hiệu ; yêu cầu bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H giao trả lại các phần đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Tiền Bảo C2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

- Theo ông Tiền Bảo C2 trình bày:

Các phần đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ông đã chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H từ năm 2018 và 2019, có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực, ông đã nhận đủ tiền, đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ có liên quan cho bà B và ông H. Tuy nhiên, đến ngày 27/4/2020 và ngày 28/4/2020 theo yêu cầu của bà B thì ông với bà B và ông H ký lại hợp đồng chuyển nhượng các phần đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Ông không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn, ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông với bà B và ông H được công chứng ngày 27/4/2020 và ngày 28/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà B và ông H.

- Theo bà Phạm Ngọc B trình bày:

Vợ chồng bà và ông H có nhận chuyển nhượng của ông T4 Bảo Châu các phần đất và tài sản gắn liền với đất mà hiện nay các nguyên đơn có yêu cầu tuyên

bộ hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Thực tế, các phần đất và tài sản gắn liền với đất này bà và ông H đã nhận chuyển nhượng từ năm 2018 và năm 2019, có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T chứng thực. Tại thời điểm này chỉ một mình bà đứng tên nhận chuyển nhượng. Do điều kiện kinh tế và chưa đủ khả năng nên chưa thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, khi đủ điều kiện thì vợ chồng bà thống nhất cùng nhau đứng tên trên các phần đất và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng, nên đã yêu cầu ông Tiền Bảo C2 thực hiện ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Việc ghi nhận giá trị thấp là để giảm bớt tiền thuế phải nộp; tuy nhiên, sau khi ký lại hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà thì bị ngăn cản nên hiện tại chưa chuyển tên được.

Từ khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã trả tiền đầy đủ và ông Tiền Bảo C2 cũng đã bàn giao tài sản cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng và vợ chồng bà đã cho nhiều người thuê nhà ở gồm có: Ông Phạm Phi H1, bà Nguyễn Ngọc B1, ông Phạm Trường V, bà Phạm Thị T2, ông Phạm Trường G, bà Kiều Ngọc M1, bà Kiều Mai L và ông Phạm Chí C3. Bà H xác định vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tiền Bảo C2 là hợp pháp, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì vợ chồng bà không có yêu cầu ông Tiền Bảo C2 bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 27/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau giữa ông Tiền Bảo C2 với bà Phạm Ngọc B, ông Hà Việt H là vô hiệu và yêu cầu bà B, ông H giao trả lại các phần đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tiền Bảo C2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

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

Ngày 04/01/2024, bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4 có đơn kháng cáo. Ngày 05/01/2024, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Trường S và bà Trần Thị Thu N yêu cầu nếu không sửa bản án sơ thẩm thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Ngô Trường S phát biểu: Việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm còn nhiều tình tiết quan trọng chưa được làm rõ, chưa giải thích cho các nguyên đơn yêu cầu giám định tài sản; cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Đất Mũi và gia đình ông Tiền Bảo C2 đang ở trên đất tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót; chưa làm rõ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ai quản lý; chưa làm rõ nguồn gốc đất ông Tiền Bảo C2 từ đâu có. Bà B không có giấy tờ thể hiện trả tiền cho ông Tiền Bảo C2 cũng như cho ông Tiền Bảo C2 thuê lại nhà đất; giá chuyển nhượng trong hợp đồng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường; hợp đồng chuyển nhượng chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực. Việc ông Tiền Bảo C2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, ông H là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để thẩm định giá tài sản, đưa tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; nếu không ngừng phiên toà, đề nghị chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; nếu không sửa bản án sơ thẩm thì yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà N không có ý kiến tranh luận.

Luật sư T1 phát biểu: Các Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T4 Bảo Châu với bà B và ông H là giả tạo là không đúng, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện từ năm 2018, 2019 trước khi ông T4 Bảo Châu đình hui, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn T; hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng, bà B và ông H đã trả đủ tiền cho ông Tiền Bảo C2, ông Tiền Bảo C2 cũng đã giao đất và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B và ông H quản lý. Tại bản án hình sự xét xử ông Tiền Bảo C2 có nêu số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tiền Bảo C2 có trả cho các chủ nợ số tiền 03 tỷ đồng và dùng tài sản khác trả nợ khổng 700 triệu đồng. Đồng thời, trong vụ án hình sự đối với ông Tiền Bảo C2, các nguyên đơn cũng có đơn yêu cầu xử lý ông Tiền Bảo C2 về hành vi tẩu tán tài sản, nhưng sau đó các nguyên đơn xác định không có chứng cứ xác định ông Tiền Bảo C2 có hành vi tẩu tán tài sản nên rút lại đơn yêu cầu xử lý. Hiện nay các nguyên đơn cũng không có đơn yêu cầu thi hành án để xác định nghĩa vụ thi thành án của ông Tiền Bảo C2 đối với các nguyên đơn. Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ; do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà B không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 toà đúng quy định pháp luật. 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 Ong Ngọc M, bà Ong

Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của Ong Ngọc M2, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiền Bảo C2 với bà Phạm Ngọc B và ông Hà Việt H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi ngày 27/4/2020 đối với các thửa đất 210, tờ bản đồ số 36, diện tích 48m² (đất ở tại đô thị); thửa đất 53, tờ bản đồ số 36, diện tích 58,3m² (đất ở tại đô thị) cùng với thửa đất 51, tờ bản đồ số 36, diện tích 73,3m² (đất ở tại đô thị) tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau và 28/4/2020 đối với các thửa đất 107, tờ bản đồ số 36, diện tích 48m² (đất ở tại đô thị) tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau cùng với thửa đất 784, 785, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.704m² (đất trồng cây lâu năm) tại ấp Ông B1, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là có thực tế. Các thửa đất và tài sản gắn liền với các thửa đất nêu trên thực tế đã được các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2018 và năm 2019, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực theo quy định pháp luật, chứ không phải sau khi ông T4 Bảo Châu đình hui (ngày 25/4/2020) mới thực hiện việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên đã được các bên thực hiện xong từ năm 2018, 2019; bà B và ông H đã trả đủ tiền cho ông Tiền Bảo C2, ông Tiền Bảo C2 đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà B và ông H quản lý. Đối với Hợp đồng thực hiện tại Văn phòng C chỉ thực hiện việc ký, xác lập lại giao dịch đã được giao kết, thực hiện trước đó vào năm 2018, 2019. Việc ghi nhận giá trị khác nhau từ các hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T với hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C Mũi không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu. Quá trình điều tra, truy tố, xét xử vụ án hình sự đối với ông Tiền Bảo C2, các cơ quan tiến hành tố tụng không thực hiện việc kê biên đối với các tài sản nêu trên; đồng thời tại bản án hình sự sơ thẩm số 33/2022/HS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử về phần dân sự ghi nhận: “Ngoài ra, qua rà soát, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T cũng xác định từ năm 2017 đến tháng 7/2020 không có tổ chức, cá nhân nào đến trình báo về việc T3, C2 tẩu tán tài sản”... “Quá trình điều tra, Cơ quan Cảnh sát điều tra công an tỉnh C cũng thu thập được 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) thể hiện C2 có mua đi bán lại 8 miếng đất, số tiền chuyển nhượng sau cùng khoảng trên 3 tỷ đồng C2 đã khắc phục, trả lại tiền hui cho 1 số hui viên trước khi T3, C2 tuyên bố bê hui”. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án hình sự đối với ông Tiền Bảo C2, các nguyên đơn cho rằng ông Tiền Bảo C2 có hành vi tẩu tán tài sản, nên có đơn yêu cầu cơ quan điều tra xử lý hành vi tẩu tán tài sản của ông Tiền Bảo C2; sau đó, các nguyên đơn xác định ông Tiền Bảo C2 không có hành vi tẩu tán tài

sản nên rút lại yêu cầu xử lý đối với ông Tiền Bảo C2.

[2] Đối với việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T4 Bảo Châu với bà B và ông H, mặc dù bà B không cung cấp được giấy tờ thể hiện việc trả tiền cho ông Tiền Bảo C2, nhưng ông Tiền Bảo C2 xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao tài sản chuyển nhượng cho bà B và ông H; thực tế phía bà B, ông H đã quản lý tài sản và đã cho một số người thuê. Việc bà B và ông H chưa được chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng là do có sự ngăn cản từ các nguyên đơn, nên cơ quan có thẩm quyền không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B và ông H. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức hợp đồng đúng theo quy định pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đã được các bên thực hiện hoàn thành. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tiền Bảo C2 với bà B và ông H đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Đối với các căn cứ nguyên đơn đặt ra chưa có đủ cơ sở để xác định việc ông Tiền Bảo C2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B và ông H là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn; do đó, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với căn cứ ông S đặt ra tại phiên toà để yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, đảm bảo cho việc giải quyết vụ án; các nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 Bảo Châu với bà B và ông H vô hiệu, nên việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng Đất Mũi và gia đình của ông Tiền Bảo C2 đang thuê nhà ở trên đất, cũng như việc thẩm định giá tài sản. Do đó, yêu cầu của ông S về việc huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A được miễn chịu án phí. Bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D, mỗi người phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] 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 Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 27/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau giữa ông Tiên Bảo C2 với bà Phạm Ngọc B, ông Hà Việt H là vô hiệu và yêu cầu bà B, ông H giao trả lại các phần đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tiên Bảo C2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

- Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc 17.670.000 đồng: Bà Nguyễn Thị T chịu 2.526.000 đồng; phần còn lại 06 nguyên đơn khác mỗi người phải chịu 2.524.000 đồng. Do bà T đã nộp xong số tiền 17.670.000 đồng nên bà Ong Ngọc M, Ong Ngọc C, Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A, Nguyễn Mộng C1 và Lương Ngọc D mỗi người phải trả lại cho bà T 2.524.000 đồng.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng những người 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 Ong Ngọc M2, bà Ong Ngọc C4, bà Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Bà Ong Ngọc C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005076 ngày 24/6/2021, bà Ong Ngọc M đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004991 ngày 26/5/2021, bà Nguyễn Mộng C1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004995 ngày 30/5/2021, bà Nguyễn Thị T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004990 ngày 26/5/2021 và bà Lương Ngọc D đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005068 ngày 22/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu N, bà Trần Thị Tú A được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp). Bà Ong Ngọc M, bà Ong Ngọc C4, bà

Nguyễn Mộng C1, bà Nguyễn Thị T và bà Lương Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 16/01/2024, bà M, bà C4, bà C1, bà T, bà D mỗi người dự nộp 300.000đ theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0004410, 0004409, 0004373, 0004373, 0004375 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu 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 huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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