

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 289/2025/DS-PT

Ngày 06 – 8 – 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tặng cho 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 Trịnh Xuân Miến

Ông Huỳnh Văn Út

- **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 Bùi Trung Biên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 8 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: 315/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Thanh V, sinh năm 1978;

Căn cước công dân số: 056178004192; Cấp ngày: 02/07/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh V: Ông Quách Trọng P, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là: Ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1969 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 0960690113505; Cấp ngày: 11/08/2021; Nơi cấp:

Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Huỳnh Đình S, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Lê Thanh C, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 044062006368; Cấp ngày: 12/08/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 044168008940; Cấp ngày: 12/08/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Ấp B, xã P, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096073003454; Cấp ngày: 02/05/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 04417010215; Cấp ngày: 02/05/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lê Thanh C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm G, xã N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

6. Bà Nguyễn Ánh M, sinh năm 1969 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096169011912; Cấp ngày: 02/07/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau;

Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Tạ Văn H1, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096068005233; Cấp ngày: 12/08/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

8. Bà Đoàn Thị K, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096170009803; Cấp ngày: 13/05/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng địa chỉ: Khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Khóm D, xã N, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Cao Anh C1, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096069012801; Cấp ngày: 02/07/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

10. Bà Chu Thị L1, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096169010806; Cấp ngày: 10/05/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị trấn N, huyện N, tỉnh C.

Nay là: Khóm 3, xã N, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K, ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Khóm F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

11. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

12. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1999 (Vắng mặt);

13. Anh Nguyễn Văn L3, sinh năm 2004 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị trấn N, huyện N, tỉnh C.

Nay là: Khóm 3, xã N, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Thanh V, là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn P1, là bị đơn; ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K, ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh V trình bày:*

Ngày 06/10/2015, bà V và ông Huỳnh Đình S có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P2 ngang 5m, dài 68m, với giá 410.000.000 đồng. Hợp đồng không có chứng thực nhưng có bản cật kê cật chứng kiến, có xác nhận chính quyền khóm C.

Ngày 23/11/2015, bà V và ông S nhận chuyển nhượng nhà ở, đất ở của ông P1 và bà P2, nhà đất ngang 5m, dài 70m, với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng không có chứng thực nhưng có người chứng kiến, có xác nhận chính quyền khóm C. Lúc chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4 ngang 4m, dài 17m, đến năm 2020 thì bà V tháo dỡ, hiện không có nhà trên đất. Đến ngày 11/01/2016 ông P1 thống nhất chuyển nhượng luôn, không chuộc lại với tổng số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 16/9/2019, bà V và ông S nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 2m, dài 70m, với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng không có chứng thực nhưng có người chứng kiến.

Tổng 03 lần nhận chuyển nhượng phần đất ngang 12m, tổng số tiền là 1.210.000.000 đồng.

Ngày 25/01/2022, bà V và ông S thuận tình ly hôn theo Quyết định số 05/2022/QĐST-HNGĐ của TAND huyện Năm Căn. Ngày 26/9/2022 bà V và ông S có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, thống nhất giao phần đất này cho bà V.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1, bà P2 là hợp pháp, ông P1 có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà diện tích ngang mặt tiền và hậu là 12m đúng vị trí nhận chuyển nhượng, trong đó bà V yêu cầu công nhận đất ở (ODT) diện tích 200m² và còn lại là đất nuôi trồng thủy sản, đất có hướng Đông giáp ông N và bà L, hướng Tây giáp đất ông C và bà H. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật về hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Đối với việc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Thanh C kiện đòi công nhận phần đất được tặng cho ngang 6m, ông không đồng ý. Bởi phần đất này trước đây ông L4 (cha ruột ông) cho bà L mượn cất nhà ở. Việc ông L4 lập di chúc tặng cho các con phần đất này ông xác định không có hiệu lực, vì thời điểm này đất là của ông, không phải của ông L4, ông vẫn cho bà L ở tạm. Việc vợ chồng bà L kiện đòi lại 100.000.000 đồng tiền mượn, ông đồng ý trả.

Đối với việc ông có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị Thanh V ngang 12m, bà Nguyễn Ánh M ngang 10m, vợ chồng ông Cao Anh C1 ngang 10m như họ trình bày là đúng. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Cao Anh C1, thì năm 2020 bà Ánh M, ông C1, ông Đ tiến hành sang lấp mặt bằng, phần đất dư còn lại ông trả tiền san lấp. Sau khi san lấp mặt bằng xong thì mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tạ Văn H1 ngang 6m, dài bằng những người sang trước đó, vị trí đất nằm tiếp giáp đất sang nhượng cho ông Cao Anh C1 và đất sang nhượng cho ông Đ (ông Đ sang nhượng lại cho ông T1), giá chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Sau khi ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hợp đồng với cơ quan chuyển môn vào đo đạc vị trí sang nhượng cho ông C1 và ông H1.

Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C1 và vợ chồng ông H1. Ông P1 có đơn phản tố yêu cầu huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thu V1 và bà Nguyễn Ánh M vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Theo bà Nguyễn Ánh M trình bày:

Ngày 08/02/2018, bà nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 10m, dài 70m tọa lạc tại khóm C, thị trấn N, ông P1 có làm 01 giấy chuyển nhượng thành quả lao động, ngay khi làm giấy bà đưa cho ông P1 100.000.000 đồng và ông P1 có làm 01 biên nhận ngày 08/02/2018. Thời điểm khi sang nhượng ông P1 nói đất không liên quan đến vợ con, ông đã ly hôn với bà P2 và cho bà xem bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật về việc tranh chấp chia thừa kế giữa bà Nguyễn Thị V2, anh Nguyễn Văn B với ông P1, bản án

xác nhận quyền sử dụng đất là của ông P1. Ngày 27/02/2018 bà chuyển khoản cho ông P1 100.000.000 đồng và ngày 15/01/2020 giao cho ông P1 1.200.000.000 đồng, có làm biên nhận. Như vậy bà đã giao đủ tiền sang nhượng đất cho ông P1 tổng là 1,4 tỷ đồng. Sau khi nhận sang nhượng thì bà đại diện chung cho ông C1, ông P1 ký hợp đồng san lấp mặt bằng nhiều lần và bà đã trả tổng số tiền 140.000.000 đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông P1 là hợp pháp. Buộc ông P1 có nghĩa vụ tách thửa hoặc bà được quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp nếu hợp đồng bị vô hiệu, yêu cầu nhận lại tiền gốc đã giao cho ông P1 1,4 tỷ đồng và bồi thường cho bà 5.000.000.000 đồng đã có quy định trong giấy sang nhượng. Đối với việc ông P1 kiện phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng bà không đồng ý.

- Theo ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông N, bà L yêu cầu ông P1 trả lại phần đất ngang 06 mét, dài 70 mét; ông P1 có nghĩa vụ tách thửa hoặc ông bà được quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 425,8m². Trong đó, yêu cầu công nhận đất ở (ODT) diện tích 300m² và còn lại là đất nuôi trồng thủy sản, đất có hướng Đông giáp đất Nguyễn Như Ý và Nguyễn Văn M1, hướng Tây giáp đất của ông P1 đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh V. Ngoài ra, yêu cầu ông P1 trả lại 100.000.000 đồng, đây là số tiền đưa cho ông P1 để ông P1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà L vào năm 2022.

Về nguồn gốc đất được cha là ông Nguyễn Đức L4 (đã chết) tặng cho năm 1992 và ông bà xây dựng 01 căn nhà tiền chế phía trước để ở và 08 căn phòng trọ phía sau cho thuê. Đến ngày 02/6/2009, ông L4 lập biên bản họp gia đình thống nhất tặng cho ông bà diện tích đất nêu trên.

- Theo ông Lê Thanh C, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông C, bà H yêu cầu ông P1 trả lại phần đất ngang 06 mét, dài 70 mét, theo đo đạc thực tế diện tích 388,9m² đất nuôi trồng thủy sản, trong đó có 103,5m² tranh chấp với bà Phan Thị Thanh V; ông P1 có nghĩa vụ tách thửa hoặc ông bà được quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đất có hướng Đông giáp đất ông P1 đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh V, hướng Tây giáp đất của ông P1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ánh M. Năm 2022 khi ông P1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đưa cho ông P1 80.000.000 đồng để chi phí tách thửa đất cho ông bà nhưng ông P1 đã nhận tiền và không thực hiện việc tách thửa, số tiền này ông bà không kiện đòi lại trong vụ án.

Về nguồn gốc đất được cha là ông Nguyễn Đức L4 tặng cho năm 1992. Đến ngày 02/6/2009 ông L4 lập biên bản họp gia đình thống nhất tặng cho ông bà diện tích đất nêu trên. Năm 2020 cùng bà Ánh M thuê người sang lấp nền đất số tiền ông bà đã chi tổng 100.000.000 đồng.

Đối với phần đất bà V kiện đòi công nhận ngang 2 mét ông bà không đồng ý việc ông P1 lấy đất của ông bà chuyển nhượng cho bà V và yêu cầu huỷ hợp đồng sang nhượng này.

- Theo ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1 trình bày:

Vào ngày 20/7/2018, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 10m, dài 70m, trong đó có 200m² đất thổ cư. Vị trí hướng Đông giáp đất của bà Ánh M, hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông P1, giá sang nhượng 1,4 tỷ đồng. Vợ chồng ông bà đặc cọc trước 450.000.000 đồng. Sau đó đã giao cho ông P1 nhiều lần tính đến ngày 02/7/2019 số tiền 1.400.000.000 đồng. Năm 2020 ông bà có san lấp mặt bằng nhiều lần tổng số tiền 140.000.000 đồng.

Sau khi ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiến hành đo đạc diện tích sang nhượng 647,4m² và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được Văn phòng C2 chứng thực ngày 31/10/2022, ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng để giảm thuế. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy thì đất bị trồng lán sang đất của bà Ánh M nên bị bà M ngăn cản đến nay không làm giấy chứng nhận được.

Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông được nhận đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 647,4m². Trong đó, yêu cầu công nhận đất ở (ODT) diện tích 200m² và còn lại là đất nuôi trồng thủy sản theo Mạnh đo đạc chính lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 25/10/2022.

Trường hợp nếu không công nhận hợp đồng, hợp đồng bị vô hiệu thì ông yêu cầu nhận lại 1,4 tỷ đồng và xem xét bồi thường theo quy định pháp luật.

- Theo ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K trình bày:

Ngày 18/4/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 06 mét, dài hết đất là 70 mét, chưa thỏa thuận giá bán bao nhiêu, khi nào làm giấy chứng nhận xong thì mới xác định giá, ông bà đặc cọc trước 120.000.000 đồng. Về vị trí đất cũng chưa xác định được, chỉ biết nhận sang đất nằm trong 01 phần đất rộng lớn của ông P1. Ông P1 cũng không nói đất này đã sang nhượng cho người khác hay chưa.

Đến khi ông P1 được cấp giấy chứng nhận, thì Cơ quan chuyên môn vào đo đạc vị trí hướng Đông giáp đất ông P1 sang nhượng cho ông C1, hướng Tây giáp phần đất của ông P1 chuyển nhượng cho ông Đ (ông Đ đã chuyển nhượng lại cho ông T1). Ngày 28/10/2022 ông giao cho ông P1 02 tỷ đồng thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực đúng quy định, giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm thuế. Đến nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận vì bị bà Nguyễn Ánh M gửi đơn ngăn cản việc cấp đất cho ông.

Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông được nhận đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai huyện N có diện tích 396,2m² đất nuôi trồng thủy sản, ngang mặt tiền và ngang mặt hậu là 6m.

Trường hợp nếu không công nhận hợp đồng, hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu nhận lại 2 tỷ đồng và xem xét bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 và ngày 23/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P2 với bà Phan Thị Thanh V tổng diện tích 660,6m² (Trong đó có 200m² đất ở tại đô thị và 460,6m² đất nuôi trồng thủy sản) có hiệu lực pháp luật. Phần đất thuộc 01 phần của thửa 254, tờ bản đồ số 56 toạ lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Ánh M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa ông Nguyễn Văn P1 với bà Nguyễn Ánh M tổng diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 657,9m² có hiệu lực pháp luật. Phần đất thuộc 01 phần của thửa 254, tờ bản đồ số 56 toạ lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Thanh C, bà Nguyễn Thị H.

- Chia cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 425,8m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc 01 phần thửa 254, tờ bản đồ số 56 toạ lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Chia cho ông Lê Thanh C, bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 388,9m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc 01 phần thửa 254, tờ bản đồ số 56 toạ lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L số tiền 100.000.000 đồng.

4. Buộc ông Nguyễn Văn P1 có nghĩa vụ giao đất cho bà Phan Thị Thanh V, bà Nguyễn Ánh M, ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất được công nhận hợp đồng chuyển nhượng, được chia như trên.

Bà Phan Thị Thanh V, bà Nguyễn Ánh M, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất được công nhận hợp đồng chuyển nhượng, được chia như trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn P1 lập ngày 16/9/2019 diện tích 129,8m².

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2019 giữa bà Phan Thị Thanh V với ông Nguyễn Văn P1 diện tích 129,8m² toạ lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị Thanh V số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 662.337.200 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn P1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thanh V và bà Nguyễn Ánh M.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L yêu cầu được chia quyền sử dụng đất ở tại đô thị có diện tích là 300m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn P1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/10/2022 giữa ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1 với ông Nguyễn Văn P1 diện tích 647,4m² tọa lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 28/10/2022 giữa ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K với ông Nguyễn Văn P1 diện tích 396,2m² tọa lạc Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau là vô hiệu

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1 số tiền 1.400.000.000 đồng và bồi thường số tiền 3.399.823.600 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K số tiền 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 937.426.800 đồng.

Buộc ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP232876, diện tích 2.802,3m², thửa 254 tờ bản đồ số 56 cấp ngày 17/10/2022 do ông Nguyễn Văn P1 đứng tên.

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

Ngày 15/7/2024, ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông P1 vào ngày 31/10/2022 có công chứng là hợp pháp.

Ngày 15/7/2024, ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông P1 vào ngày 28/10/2022 có công chứng là hợp pháp.

Ngày 15/7/2024, ông Nguyễn Văn P1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P1: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Phan Thị Thanh V, bà Nguyễn Ánh M do vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông C1 là hợp pháp.

Ngày 17/7/2024, bà Phan Thị Thanh V có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Phan Thị Thanh V; ông Nguyễn Văn P1; người đại diện của ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Quách Trọng P là người đại diện của bà V không có ý kiến tranh luận.

Ông Nguyễn Văn P1 phát biểu: Bản án sơ thẩm công nhận phần đất cho ông N và bà L, ông C và bà H là không đúng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà V, bà M hiện nay ông không chuyển nhượng nữa, ông sẽ trả tiền lại cho bà V và bà M, do thời điểm chuyển nhượng đất đang tranh chấp nên việc chuyển nhượng là không đúng pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng với ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K là đúng pháp luật, yêu cầu công nhận hợp đồng.

Ông Đ phát biểu: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K vô hiệu là không có căn cứ. Vì hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định, các bên đã thực hiện thủ tục tách thửa và đã được xác định thửa đất, khi chuyển nhượng ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với bà M mới chỉ đặt cọc để chuyển nhượng chứ chưa có chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K, sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K.

Bà M phát biểu: Phần đất ông P1 chuyển nhượng cho bà, bà đã thanh toán đủ tiền cho ông P1, ông P1 đã giao đất cho bà quản lý, bà đã đầu tư san lấp mặt bằng. Do đó, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông P1.

Ông T phát biểu: Việc ông L4 phân chia đất cho ông N, bà L, ông C, bà H trước khi ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, ông P1 có tổ chức họp gia đình, có ông P1 tham dự để công bố cho đất ông N, bà L, ông C, bà H; khi ông P1 lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P1 có thỏa thuận khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ lập thủ tục tách thửa cho ông N và bà L, ông C và bà H. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác. Trường hợp cấp

phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng và xử lý hợp đồng sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Phan Thị Thanh V, ông Nguyễn Văn P1, ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguồn gốc phần đất là do ông Nguyễn Đức L4 (là cha của ông Nguyễn Văn P1 tạo lập). Đến năm 2011 ông L4 chết, phần đất do ông P1 quản lý. Năm 2014, bà Nguyễn Thị V2 và anh Nguyễn Văn B khởi kiện ông P1 để yêu cầu chia di sản thừa kế của ông L4 để lại, trong đó có phần đất. Qua các lần xét xử của Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V2 và anh B. Đến ngày 17/10/2022, ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 đứng tên, thửa số 254, tờ bản đồ số 56, diện tích 2.802,3m², đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn N huyện N, tỉnh Cà Mau. Ông N và bà L, ông C và bà H cho rằng năm 1992 được ông L4 cho đất; ông N và bà L được ông L4 tặng cho phần đất ngang 06m, dài 70m (theo đo đạc, thửa 1 diện tích 425,8m²); ông C và bà H được ông L4 tặng cho phần đất ngang 06m, dài 70m (theo đo đạc, thửa 3,4 diện tích 388,9m²). Ông N và bà L, ông C và bà H yêu cầu công nhận đối với phần đất được tặng cho. Ông P1 không thừa nhận có việc ông L4 cho đất ông N và bà L, ông C và bà H. Xét thấy, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất ông N và bà L cho rằng được ông L4 tặng cho hiện nay do ông N và bà L đang quản lý sử dụng, trên phần đất ông N và bà L đã có xây cất nhà ở kiên cố và xây dựng nhà trọ; ông N và bà L xác định đã nhận đất từ năm 1992. Tại biên bản họp gia đình ngày 02/6/2009, gồm có ông Nguyễn Đức L4, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Văn N, ông Lê Thanh C để ông L4 phân chia phần đất cho các con, cụ thể: Phân chia cho ông N ngang 6m, dài 100m; phân chia cho ông P1 ngang 10m, dài 100m; phân chia cho ông C ngang 06m, dài 100m; còn lại ngang 18m, dài 100m để ông L4 dưỡng già; ông P1 thừa nhận có việc phân chia này. Đồng thời, tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất tranh chấp ngày 01/4/2019 (bà V2 tranh chấp) cũng xác định phần đất ông C là ngang 06m, phần đất ông P1 ngang 10m, phần đất ông N ngang 06m. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền đất sử dụng cho ông P1, ngày 15/7/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N lập biên bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Đình S, ông Lê Thanh C, nội dung: “...*phần đất ông P1 xin cấp giấy chứng nhận trên thực tế ông N, ông S và ông C đang quản lý một phần đất nhận chuyển quyền từ ông P1; việc ông N, ông S, ông C yêu cầu cấp giấy chứng nhận phần đất đang quản lý sử dụng là chưa đủ điều kiện, phải cấp giấy chứng nhận cho ông P1 toàn bộ thửa đất. Sau khi có giấy chứng nhận ông P1 phải lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N, ông S và ông C đúng theo thoả thuận trước đây đã chuyển quyền...*”. Như vậy có căn cứ xác định có việc ông L4 tặng cho đất cho ông N và bà L, ông C và bà H; Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà L, ông C và bà H là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông P1 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của ông N và bà L, ông C và bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với bà V2, bà M, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K:

[2.1] Ngày 06/10/2015, ông P1 và bà Nguyễn Thị P2 chuyển nhượng cho bà V2 và ông Huỳnh Đình S phần đất ngang 5m, dài 68m với giá 410.000.000 đồng; Ngày 23/11/2015, bà V2 và ông S nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 05, dài 70m, với giá 500.000.000 đồng; Ngày 16/9/2019, bà V2 và ông S nhận chuyển nhượng của ông P1 phần đất ngang 2m, dài 70m, với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng không có chứng thực nhưng có người chứng kiến. Tổng 03 lần chuyển nhượng phần đất ngang 12m với số tiền 1.210.000.000 đồng.

[2.2] Ngày 08/02/2018, ông P1 chuyển nhượng cho bà M phần đất ngang 10 mét, dài 70m giá 1.400.000.000 đồng.

[2.3] Ngày 28/10/2022, ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 396,2m² cho vợ chồng ông H1 và bà K phần đất ngang 06m, dài 70m, với giá 2.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định.

[2.4] Ngày 31/10/2022, ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 647,4m² ngang 10m, dài 70m cho vợ chồng ông C1 và bà L1, giá 1.400.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa, ông P1 thừa nhận có việc chuyển nhượng cho bà V2, bà M như đã nêu trên, ông cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng do bà V2, bà M, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K thanh toán. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với bà V2, bà M, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở tự nguyện; Tuy hợp đồng chưa thực hiện đúng quy định về mặt hình thức, nhưng bà V2, bà M đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng cho ông P1; đối với phần đất bà M nhận chuyển nhượng, bà M đã đầu tư san lấp mặt bằng (ông P1 cũng thừa nhận). Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 129 của BLDS thì hợp đồng chuyển nhượng được công nhận. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với bà V2, ông P1 chuyển nhượng cho bà V2 phần đất chiều ngang là 12m, nhưng thực tế phần đất thuộc quyền sử dụng của ông P1 có kích thước chiều ngang là 10m (theo đo đạc thửa số 2, diện tích 660,6m²); phần còn lại kích thước chiều ngang 02m (theo đo đạc thửa số 3, diện tích 129,8m²) là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà H được ông L4 tặng cho, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu phần này và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà V2 yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V2 là không có căn cứ chấp nhận. Đối với kháng cáo của ông P1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với bà V2, bà M là không có căn cứ chấp nhận, mà chỉ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông P1 đối với phần chuyển nhượng cho bà V2 ngang 02 (theo đo đạc tại thửa số 3, diện tích 129,8m²).

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K, xét thấy:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng cũng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định pháp luật; ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông P1, nên hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện để công nhận theo quy định pháp luật. Mặc dù diện tích đất theo đo đạc thực tế trên thực địa có thiếu so với diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hiện nay giữa ông P1 với ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K không có tranh chấp về hợp đồng, không có ai yêu cầu huỷ hợp đồng hay yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, mà ông P1, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K đều có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông P1, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K, công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[5.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông C1 và bà L1 thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là $647,4m^2$, nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất trên thực địa chỉ có diện tích là $628,2m^2$ (thửa 7,8 bản vẽ hiện trạng), diện tích bị thiếu là $19,2m^2$. Do đó, buộc ông P1 giao cho ông C1 và bà L1 diện tích theo đo đạc thực tế $628,2m^2$ (thửa 7,8 bản vẽ hiện trạng) và giá trị của diện tích đất $19,2m^2$ theo giá đất được định giá $7.414.000đ/m^2$ bằng số tiền 142.348.000 đồng là phù hợp.

[5.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P1 với ông H1 và bà K thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là $396,2m^2$, nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất trên thực địa chỉ có diện tích là $114,8m^2$ (thửa 9 bản vẽ hiện trạng), diện tích bị thiếu là $281,4m^2$. Do đó, buộc ông P1 giao cho ông H1 và bà K diện tích theo đo đạc thực tế $114,8m^2$ (thửa 9 bản vẽ hiện trạng) và giá trị của diện tích đất $281,4m^2$ theo giá đất được định giá $7.414.000đ/m^2$ bằng số tiền 2.086.299.000 đồng là phù hợp.

[6] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông N và bà L, ông C và bà H với ông P1, xét thấy: Bản chất yêu cầu của ông N và bà L, ông C và bà H là yêu cầu công nhận đối với phần diện tích đất đã được ông L4 tặng cho, đây là tranh chấp về hợp đồng tặng cho, nhưng bản án sơ thẩm xác định là chia tài sản thuộc quyền sở hữu chung và buộc ông N và bà L, ông C và bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần diện tích đất được chấp nhận là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp và nghĩa vụ chịu án phí của ông N và bà L, ông C và bà H.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, xét thấy là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Phan Thị Thanh V; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn P1; chấp nhận kháng cáo của ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K, sửa bản bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Do sửa bản án sơ thẩm, nên phần nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật, cụ thể:

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 72.859.260 đồng, tại cấp phúc thẩm là 20.134.000 đồng, 92.993.260 đồng, ông P1 phải chịu. Do bà V, bà M, ông N và bà L, ông C và bà H, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K đã nộp xong khoản tiền nêu trên, nên buộc ông P1 có trách nhiệm hoàn trả cho: Bà V số tiền 20.958.000 đồng, bà M số tiền 24.815.120 đồng, bà L và ông N số tiền 22.486.140 đồng, bà H và ông C số tiền 4.600.000 đồng, ông C1 và bà L1 số tiền 13.423.000 đồng, ông H1 và bà K số tiền 6.711.000 đồng.

[11] Về án phí

[11.1] **Án phí dân sự** sơ thẩm:

Ông P1 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 97.819.000 đồng. Ông P1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015968 ngày 08/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015986 ngày 20/02/2023, đối trừ ông P1 còn phải nộp tiếp 97.519.000 đồng.

Bà V phải chịu 300.000 đồng. Bà V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015887 ngày 24/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà M không phải chịu án phí. Bà M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015943 ngày 05/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

Ông N và bà L không phải chịu án phí. Ông N và bà L đã dự nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0015967 ngày 08/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015930 ngày 20/12/2022 được nhận lại.

Ông C và bà H không phải chịu án phí. Ông C và bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015929 ngày 20/12/2022 được nhận lại.

Ông C1 và bà L1 không phải chịu án phí. Ông C1 và bà L1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016121 ngày 22/5/2023 được nhận lại.

Ông H1 và bà K không phải chịu án phí. Ông H1 và bà K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016108 ngày 15/5/2023 được nhận lại.

[11.2] **Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Phan Thị Thanh V phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu. Ông Nguyễn Văn P1, ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K không phải chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại.

[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 2 Điều 308, Điều 309 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 Phan Thị Thanh V. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn P1. Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Nay là Toà án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2015 và ngày 23/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P2 với bà Phan Thị Thanh V, đối với diện tích đất theo đo đạc 660,6m² (thửa số 2 bản vẽ hiện trạng); đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm giao cho bà Phan Thị Thanh V đối với phần diện tích đất theo đo đạc 660,6m² nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2019 giữa bà Phan Thị Thanh V với ông Nguyễn Văn P1 đối với diện tích đất theo đo đạc 129,8m² (thửa số 3 Bản vẽ hiện trạng); đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau) là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị Thanh V số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 662.337.200 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ánh M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa ông Nguyễn Văn P1 với bà Nguyễn Ánh M, diện tích theo đo đạc thực tế 656,9m² (thửa 5,6 Bản vẽ hiện trạng); đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Ánh M đối với phần diện tích đất theo đo đạc 656,9m² nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L4 với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 425,8m² (thửa số 1 bản vẽ hiện trạng); đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L đối với phần diện tích đất theo đo đạc 425,8m² nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L số tiền 100.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L4 với ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 388,9m² (thửa số 3,4 bản vẽ hiện trạng); đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 có trách nhiệm giao cho ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất theo đo đạc 388,9m² nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2019 giữa bà Phan Thị Thanh V với ông Nguyễn Văn P1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018 được công chứng ngày 31/10/2022 giữa ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1 với ông Nguyễn Văn P1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/10/2022 giữa ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K với ông Nguyễn Văn P1.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015 và ngày 23/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P2 với bà Phan Thị Thanh V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2018 giữa ông Nguyễn Văn P1 với bà Nguyễn Ánh M.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/10/2022 giữa ông Cao Anh C1, bà Chu Thị L1 với ông Nguyễn Văn P1 diện tích 647,4m² tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 giao cho ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1 diện tích đất theo đo đạc thực tế 628,2m² (thửa 7,8 bản vẽ hiện trạng), đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau) và giá trị của diện tích đất 19,2m² bằng 142.348.000 đồng.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 28/10/2022 giữa ông Tạ Văn H1, bà Đoàn Thị K với ông Nguyễn Văn P1 diện tích 396,2m² tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn P1 giao cho ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K diện tích đất theo đo đạc thực tế 114,8m² (thửa số 9 bản vẽ hiện trạng), đất tọa lạc tại

khóm C thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau) và giá trị của diện tích đất 281,4 m² bằng 2.086.299.000 đồng.

10. Bà V, bà M, ông N và bà L, ông C và bà H, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nêu trên theo quy định pháp luật.

11. Buộc ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 232876, diện tích 2.802,3m², thửa 254 tờ bản đồ số 56 cấp ngày 17/10/2022 cho ông Nguyễn Văn P1 đứng tên.

(Có Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 17/4/2025 của Công ty Cổ phần T2 tại Cà Mau kèm theo)

12. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 72.859.260 đồng, tại cấp phúc thẩm là 20.134.000 đồng, 92.993.260 đồng ông P1 phải chịu. Do bà V, bà M, ông N và bà L, ông C và bà H, ông C1 và bà L1, ông H1 và bà K đã nộp xong khoản tiền nêu trên, nên buộc ông P1 có trách nhiệm hoàn trả cho: Bà V số tiền 20.958.000 đồng, bà M số tiền 24.815.120 đồng, bà L và ông N số tiền 22.486.140 đồng, bà H và ông C số tiền 4.600.000 đồng, ông C1 và bà L1 số tiền 13.423.000 đồng, ông H1 và bà K số tiền 6.711.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự.

13. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P1 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 97.819.000 đồng. Ông P1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015968 ngày 08/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015986 ngày 20/02/2023, đối trừ ông P1 còn phải nộp tiếp 97.519.000 đồng.

Bà V phải chịu 300.000 đồng. Bà V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015887 ngày 24/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà M không phải chịu án phí. Bà M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015943 ngày 05/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

Ông N và bà L không phải chịu án phí. Ông N và bà L đã dự nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0015967 ngày 08/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015930 ngày 20/12/2022 được nhận lại.

Ông C và bà H không phải chịu án phí. Ông C và bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015929 ngày 20/12/2022 được nhận lại.

Ông C1 và bà L1 không phải chịu án phí. Ông C1 và bà L1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016121 ngày 22/5/2023 được nhận lại.

Ông H1 và bà K không phải chịu án phí. Ông H1 và bà K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016108 ngày 15/5/2023 được nhận lại.

14. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị Thanh V phải chịu 300.000 đồng. Ngày 17/7/2024, bà V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014108 được đối trừ chuyển thu án phí.

Ông Nguyễn Văn P1, ông Cao Anh C1 và bà Chu Thị L1, ông Tạ Văn H1 và bà Đoàn Thị K không phải chịu án phí. Ngày 17/7/2024, ông P1, ông C1, bà L1, bà K, ông H1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0014103, 0014101, 0014104, 0014105, 0014107 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

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 khu vực 5-Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5-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