

Bản án số: 433/2025/DS-PT
Ngày 26 – 9 – 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 Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.
- Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2025/TLPT-DS, ngày 17/7/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đoàn Tuyết N**, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm F, xã N, tỉnh Cà Mau)(Văn bản uỷ quyền ngày 25/6/2024)(có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Đỗ Thanh N1**, sinh năm: 1970. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã N, tỉnh Cà Mau)(có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1964 (có mặt).

3.2. Bà **Dương Thị C**, sinh năm 1975 (vợ ông T)(có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C Mỹ B, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

3.3. Bà **Huỳnh Thị Thúy N2**, sinh năm: 1977. (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã N, tỉnh Cà Mau)

3.4. Bà **Đỗ Thị Huỳnh N3**, sinh năm: 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã N, tỉnh Cà Mau).

3.5. **Hợp tác xã N4.**

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trọng T1**, sinh năm 1986 – Chủ nhiệm hợp tác xã. Địa chỉ liên hệ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

3.6. Ông **Trịnh Văn L**, sinh năm: 1982 (vắng mặt).

3.7. Bà **Đỗ Thị L1**, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã N, tỉnh Cà Mau).

3.8. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn**, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Cà Mau). Trụ sở: Khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay thuộc Khóm D, xã Đ, tỉnh Cà Mau). Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Công T2** – Trưởng phòng. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Đỗ Hoàng A** – Phó trưởng phòng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Thanh N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bà Đoàn Tuyết N là nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/01/2021, bà Đoàn Tuyết N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thanh N1 phần đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau, diện tích 31.223,7m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 174, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 255404, sổ vào sổ CS 00257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/10/20217 đứng tên Đỗ Thanh N1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 tỉnh Cà Mau cùng ngày 12/01/2021.

Do không thực hiện được thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N vì liên quan đến việc thi hành án, nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà N, không đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T, bà C.

Theo bị đơn ông Đỗ Thanh N1 trình bày:

Ông N1 chuyển nhượng đất cho bà N như bà N đã trình bày, sự việc chuyển nhượng là thực tế, bà N đã nhận đất và đầu tư trên đất để nuôi tôm công nghệ cao, hiện tại vẫn do bà N quản lý đất.

Còn việc sau khi ký hợp đồng với bà N, ông N1 ủy quyền cho vợ chồng ông T là chỉ để làm tin việc ông còn đất có thể đảm bảo thanh toán nợ.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà N một thời gian thì con gái ông N1 là chị N3 có sang nhượng lại 01 phần diện tích đất 2.400 m² với giá 480.000.000 đồng để xây dựng nhà ở cho gia đình, toàn bộ chi phí sang nhượng và xây dựng nhà đều do chị N3 chi trả.

Khi sang nhượng cho bà N thì trên đất đã có nhà ở của gia đình ông L từ nhiều năm trước do cha mẹ ruột ông N1 đã tặng cho gia đình ông L 01 phần diện tích đất để xây dựng nhà ở, không nói rõ cho bao nhiêu. Ngoài ra trên đất ông N1 còn cho Hợp tác xã N4 thuê lại để làm cơ sở hoạt động từ khoản tháng 5 năm 2024. Về căn nhà của gia đình ông L và Hợp tác xã thì các bên tự thỏa thuận các vấn đề phát sinh, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Ông N1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, không đồng ý yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T, bà C.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà C cùng thống nhất trình bày:

Ông T, bà C có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với bà N vì thực chất không có việc chuyển nhượng, chỉ là thế chấp làm tin để giao lại quyền quản lý, canh tác đất, chứng minh từ việc đến ngày 17/11/2021 ông N1 tiếp tục lập ủy quyền cho vợ chồng ông T tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã H để làm tin việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 bà N là không có thực chỉ là trên giấy tờ. Tại văn bản ủy quyền: Ông N1 xác định chúng tôi được toàn quyền ký hay không ký các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này (có chứng thực của UBND). Ngoài ra, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn cũng có quyết định kê biên phần đất đứng tên ông N1 để thi hành số nợ ông N1 nợ từ 2016 đến 2020 âm lịch là 5.226.000.000 đồng, kê biên bao gồm cả phần đất đang tranh chấp trong vụ án.

Ông T, bà C không đồng ý việc chị N3 nhận chuyển nhượng đất. Nếu tiếp tục thực hiện thi hành án thì phải thực hiện phát mãi toàn bộ đất và tài sản trên đất bao gồm cả phần nhà chị N3 xây dựng.

Về đầu tư trên đất của bà N: Giá trị đầu tư của 11 hạn mục là phù hợp nên không có ý kiến. Nhưng không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về yêu cầu ông N1 thanh toán lại giá trị đầu tư.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thúy N2 trình bày:

Phần đất ông N1 chuyển nhượng cho bà N có nguồn gốc từ nhận thừa kế, nên chỉ ông N1 đứng tên trên giấy chứng nhận. Vì vậy, bà N2 không có tham gia ký hợp đồng với bà N, bà N2 đồng ý với ý kiến ông N1, mọi việc do ông N1 quyết định, không khiếu nại gì.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Huỳnh N3 trình bày:

Ngày 03/02/2021, chị N3 và bà N ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng là 2.400 m², ngang 30m x dài 80m trong đó có 400m² đất ở và 2000 m² đất nuôi trồng thủy sản, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Khi giao tiền là tiền mặt, chỉ có hợp đồng, không có giấy tờ về giao nhận tiền chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì chị N3 có xây cất căn nhà trên đất để làm nơi ở cho gia đình, hiện tại ông N1, bà N2 đang sinh sống.

Chị N3 thống nhất với lời trình bày của ông N1 và không có yêu cầu nào khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn L và bà Đỗ Thị L1 cùng trình bày:

Vợ chồng ông L hiện đang sử dụng một phần diện tích đất đang tranh chấp dùng để làm nhà ở cho gia đình, gồm 05 người: 02 vợ chồng ông L và 03 người con nhỏ. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà L1 là ông Đỗ Thanh H cho vào năm 2005 – 2006 (cùng năm hiến đất xây trường), diện tích cho không nói rõ chủ yếu để cất nhà ở, xây dựng bao nhiêu cũng được, hiện tại chiều ngang nhà khoảng 14m dài khoảng 27m, khi cho không có làm giấy tờ gì chỉ nói miệng, hiện đất vẫn đứng tên ông N1. Gia đình ông L không có ý kiến gì.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Cà Mau) trình bày:

Căn cứ Quyết định công nhận số 80/2024/DSST ngày 31/5/2024 và Quyết định Thi hành án số 601/QĐ-CCTHADS ngày 6/6/2024, Chi cục ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên số 13/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2024 đối với 02 phần đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N cùng đứng tên Đỗ Thanh N1. Chấp hành viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật về thủ tục tổng đạt, xác minh và kê biên tài sản. Chi cục không có ý kiến về nội dung vụ án.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã N4, trình bày:

Tại phần đất tranh chấp chỉ là trại dèo con giống thuê từ đất ông Đỗ Thanh N1 vào tháng 5 năm 2024, diện tích thuê theo hợp đồng là 1.000m², nhưng chỉ mới sử dụng khoảng 300m². Thuê thời hạn 36 tháng (từ ngày 30/6/2024 đến 30/6/2027) với giá 25 triệu đồng/năm, thanh toán đầu năm, đã thanh toán dư trước 35 triệu đồng. Mục đích để sản xuất của giống.

Ông T1 không yêu cầu gì đối với vụ án, tài sản trên đất và hợp đồng thuê sẽ tự tính toán với chủ đất về sau, không yêu cầu xem xét.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 26

tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Đoàn Tuyết N; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021 giữa ông Đỗ Thanh N1 và bà Đoàn Tuyết N được công chứng tại Văn phòng C2 tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2. Buộc bà Đoàn Tuyết N giao trả lại quyền quản lý sử dụng đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau có diện tích 31.223,7m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 174 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 255404, sổ vào sổ CS 00257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/10/20217 đứng tên Đỗ Thanh N1.

3. Buộc ông Đỗ Thanh N1 phải giao trả lại cho bà N giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng và giá trị đầu tư nuôi tôm công nghệ cao là 3.339.000.000 đồng (trong đó giá trị chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, giá trị đầu tư 1.339.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, bị đơn ông Đỗ Thanh N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh N1; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh N1 hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Đoàn Tuyết N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021, giữa bà N với ông Đỗ Thanh N1, phần đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau, diện tích 31.223,7m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 174, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 255404, sổ vào sổ CS 00257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/10/20217 đứng tên Đỗ Thanh N1; Ông T, bà C có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với bà N vì thực chất không có việc chuyển nhượng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh N1:

[3.1] Để chứng minh cho lời trình bày của bị đơn, nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021, được chứng thực bởi Ủy ban nhân dân xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là xã H, tỉnh Cà Mau). Như vậy, có sự việc bà Đoàn Tuyết N và ông Đỗ Thanh N1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C cũng cung cấp chứng cứ là Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2024/QĐST-DS ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, thể hiện: Ông N1 nợ tiền ông T, bà C từ năm 2016 đến năm 2020 với số tiền 5.226.000.000 đồng và ông N1 đồng ý trả số tiền này cho ông T, bà C. Do đó, có căn cứ xác định trước khi ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, ông N1 có nợ tiền ông T, bà C là có thật.

Bên cạnh, ông T, bà C cũng cung cấp chứng cứ “Giấy uỷ quyền ngày 17/11/2021”, với nội dung: Ông Đỗ Thanh N1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Minh T được toàn quyền thay mặt ký và hợp đồng các loại giấy tờ có liên quan đến thửa đất số 174, tờ bản đồ số 5 (thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 2, bản đồ 2997), Sở T cấp ngày 24/10/2017, gắn liền nhà ở với bà Đoàn Tuyết N... Thời hạn uỷ quyền từ khi bà N canh tác trên thửa đất nêu trên đến khi tôi trừ hết số nợ thiếu bà N (bút lục 47). Cũng theo lời khai của ông N1 tại phiên tòa, thực chất số tiền chuyển nhượng đất có cân trừ tiền nợ (bút lục 188). Từ nội dung “Giấy uỷ quyền”, cho thấy ông N1 chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất dứt điểm cho bà N và cũng thể hiện ông N1 đã có thủ đoạn gian dối, tạo lòng tin cho ông T, bà C trong khi ông N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N vào ngày 12/01/2021 đối với diện tích đất này.

[3.3] Mặc dù, phần tranh luận tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng mình đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận hợp đồng. Song, Toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận và buộc bị đơn hoàn lại số tiền nhận chuyển nhượng và giá trị tài sản đầu tư trên đất; nguyên đơn đã đồng ý và không kháng cáo.

[3.4] Từ những phân tích tại tiểu mục [3.2] đến [3.3], đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021 giữa ông N1 và bà N là do ông N1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền. Xét thấy, bị đơn kháng cáo, nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, nên đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đỗ Thanh N1 không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 129 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 3, khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Tuyết N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đoàn Tuyết N với bị đơn ông Đỗ Thanh N1 ngày 12/01/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đoàn Tuyết N với bị đơn ông Đỗ Thanh N1 ngày 12/01/2021.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021, giữa ông Đỗ Thanh N1 và bà Đoàn Tuyết N được công chứng tại Văn phòng C2 tỉnh Cà Mau vô hiệu.

2.2. Buộc bà Đoàn Tuyết N giao trả lại quyền quản lý sử dụng đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau có diện tích 31.223,7m² thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 174 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 255404, số vào sổ CS 00257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/10/20217 đứng tên Đỗ Thanh N1.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau).

2.3. Buộc ông Đỗ Thanh N1 phải giao trả lại cho bà Đoàn Tuyết N giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng và giá trị đầu tư nuôi tôm công nghệ cao là 3.339.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng)(trong đó giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, giá trị đầu tư là 1.339.000.000 đồng).

2.4. Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp chậm thanh toán thì ông N1 còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đoàn Tuyết N phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng)(đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Đoàn Tuyết N phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), đối trừ tạm ứng án phí đã dự nộp theo biên lai thu số 0014069 ngày 18/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

4.2. Ông Đỗ Thanh N1 phải chịu án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Án phí có giá ngạch số tiền 98.780.000 đồng (Chín mươi tám triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

4.3. Ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014115 ngày 23/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Cà Mau).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đỗ Thanh N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông N1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0014452 ngày 10/6/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 5, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 5, tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí