

Bản án số 169/2022/DS-PT

Ngày 07 - 7 - 2022

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
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 Hà Thanh Hùng

*Các Thẩm phán:*

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Huỳnh Văn Út

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Tú Anh là Thẩm tra viên 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.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Cẩm N, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 121, đường N, khóm 1, thị t, huyện P, tỉnh C ..

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Cẩm N:* Ông Trần Nguyễn Đức T1, sinh năm 1990 (có mặt).

Ông Trần Nguyễn Đức T1, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà k, đường N, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N, ông T1:* Luật sư Trịnh Thanh L1 – Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L1, Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Phạm Phước T2, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Nhà k, đường s, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

Tạm trú: Nhà trọ Thái Vũ, số 475AT, Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 4, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Phước T2: Ông Nguyễn Lộc Duy K, sinh năm 1978 (vắng mặt).*

Địa chỉ: Khóm 3, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bà Huỳnh G, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà k, đường s, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh G: Luật sư Trần Chí T3 – Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau.*

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

1. Ông Nguyễn S1, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Trần Thị S2, sinh năm 1965.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S2: Ông Nguyễn S1.*

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

3. Ông Trần Phương D1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh C ..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Phương D1: Luật sư Du Thị B – Là luật sư của Văn phòng Luật sư Mũi Cà Mau thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).*

4. Bà Nguyễn Mỹ T3, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện Đ, tỉnh C ..

5. Bà Nguyễn Xuân D2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

6. Ông Trần Duy L2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 115/7/21, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường An Thới, Quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ.

Cùng tạm trú: Khóm 4, phường 4, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

7. Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau, phòng giao dịch phường 8, thành phố Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 126A, đường Nguyễn Tất Thành, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Cẩm N, ông Trần Nguyễn Đức T1 là nguyên đơn; Bà Huỳnh G là bị đơn; Bà Nguyễn Mỹ T3, ông Trần Phương D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Đại diện cho nguyên đơn ông Trần Nguyễn Đức T1 trình bày: Ông Phạm Phước T2 có nợ ông và bà Nguyễn Cẩm N số tiền 600.000.000đ, vụ án được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 138/2021/QĐST-DS ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Tuy nhiên ông T2 đã*

trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và chuyển nhượng các tài sản cho người khác, cụ thể như sau:

Ngày 27/4/2021 chuyển nhượng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 67 tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau diện tích 108m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn S1 và bà Trần Thị S2 cùng ngụ ấp Cái Đồi, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ngày 11/5/2021, tiếp tục chuyển nhượng phần đất thửa số 143, tờ bản đồ 21, địa chỉ đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 226,1m<sup>2</sup> cho ông Trần Phương D1 và bà Nguyễn Mỹ T3.

Quá trình chuyển nhượng ông T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, việc làm của ông T2 có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa vợ chồng ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2; với ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 để đảm bảo tài sản cho việc thi hành án.

*Bị đơn bà Huỳnh G trình bày:* Bà xác định ngày 27/4/2021 bà và ông T2 có chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2 phần đất tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá 1.500.000.000đ. Bà và ông T2 dùng số tiền khoản 1.200.000.000đ trả nợ cho Ngân hàng, còn lại 300.000.000đ nhận tiền mặt. Đến ngày 11/5/2021, tiếp tục chuyển nhượng phần đất thửa số 143, tờ bản đồ 21, địa chỉ đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Trần Phương D1 và bà Nguyễn Mỹ T3 giá chuyển nhượng 2.900.000.000đ, bà và ông T2 trả nợ cho Ngân hàng 2.300.000.000đ, nhận tiền mặt 600.000.000đ.

Nay bà xác định không biết khoản nợ giữa ông T2, bà N với ông T1, nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

*Đối với bị đơn ông Phạm Phước T2:* Quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ông T2 vắng mặt và không có ý kiến về yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 trình bày:* Ngày 11/5/2021, ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông T2, bà G phần đất thửa số 143, tờ bản đồ 21, địa chỉ đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 226,1m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 40m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm 186,1m<sup>2</sup> với giá 2.900.000.000đ. Việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ông D1, bà T3 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S1 trình bày:* Ngày 27/4/2021 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất và căn nhà của ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G phần đất tọa lạc tại đường N20, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 108m<sup>2</sup> thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 67, giá nhận chuyển nhượng 1.500.000.000đ, đến ngày 13/5/2021 vợ chồng ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định, ông bà đã giao đủ tiền và đã nhận nhà đất quản lý sử dụng. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông bà đã thế chấp vay tiền tại Ngân

hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau, phòng giao dịch phường 8, thành phố Cà Mau.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Xuân D2, ông Trần Duy L2 trình bày:*

Ngày 20/5/2021 bà D2 và ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 có ký kết hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá thuê 12.000.000đ/tháng, trả tiền thuê 06 tháng một lần vào ngày đầu kỳ của tháng, thời hạn thuê là 07 năm, việc ký hợp đồng không qua công chứng chứng thực. Bà đã trả tiền thuê 06 tháng đầu kỳ với số tiền 72.000.000đ và đặt cọc 50.000.000đ. Nay bà xác định giữa bà và ông D1, bà T3 tự thỏa thuận với nhau, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau, phòng giao dịch phường 8, thành phố Cà Mau trình bày:* Ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2 có ký hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng theo hạn mức số 300-2021/HĐ-CMA-PGDP8 ngày 04/6/2021 để vay số tiền 1.000.000.000đ, lãi suất 7,0%. Để đảm bảo khoản vay, ông S1, bà S2 có thể chấp tài sản là QSDĐ số DB 226087 diện tích 108m<sup>2</sup> thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại N20, ấp Bà D2, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nay Ngân hàng cho rằng việc giải quyết phải đảm bảo quyền lợi thu hồi nợ cho ngân hàng.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm 68/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 phần đất có diện tích 226,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực ngày 11/5/2021 vô hiệu.

Hủy hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/5/2021 giữa ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 với bà Nguyễn Xuân D2.

Buộc ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3, bà Nguyễn Xuân D2, ông Trần Duy L2 giao trả phần đất và kiến trúc căn nhà cất trên đất có diện tích 226,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143, tờ bản đồ 21, có tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G theo giấy chứng nhận QSDĐ số BL624228 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2010.

Buộc ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G hoàn trả cho ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở thiết lập ngày 27/4/2021 giữa ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lỗi suất chậm thi hành án, án phí, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 08/4/2022, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông, bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngày 13/4/2022, bà Huỳnh G là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngày 14/4/2022, ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N là nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông, bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3, bà Huỳnh G và không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh G, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Ông T1, bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu vì cho rằng ông T2, bà G chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ phải thực hiện trả 600.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 138/2021/QĐST-DS ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Thấy rằng việc nợ là có thật và đôi bên đều thống nhất, song khi thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng số tiền vẫn đảm bảo cho việc trả nợ nhưng ông T2 vẫn không thanh toán nợ cho chủ nợ, như vậy việc chuyển nhượng các tài sản cho người khác nhưng không thanh toán nợ đó là hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như nguyên đơn đặt ra là có căn cứ:

Bởi vì, theo ý kiến bà G cho rằng bà và ông T2 đã ly hôn, nợ vay là riêng của ông T2 không liên quan đến bà. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 83/2021/QĐST-HNGĐ ngày 23/3/2021, ông bà khai về phần tài sản chung, nợ là không có, nhưng thực tế có chung các tài sản và thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác và khoản nợ ông T2 thiếu ông T1, bà N được xác định từ ngày 24/6/2019 đến 07/12/2020 (BL 233); nghĩa là khoản tiền giao dịch khi ông T1 và bà G chưa ly hôn; điều đó cho thấy ý kiến của ông T2, bà G trong vụ việc ly hôn là không đúng sự thật.

Hơn nữa, ngày 11/5/2021 khi đôi bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó việc tranh chấp nợ được Tòa án hòa giải vào ngày 07/5/2022 (BL 232, 233), khi hòa giải tuy đôi bên thống nhất trách nhiệm thanh toán là của ông T2, nhưng tại buổi hòa giải có bà G tham gia, do vậy bà cho rằng khi chuyển nhượng bà không biết việc nợ là không có cơ sở. Như vậy, tuy quyết định công nhận hòa giải thành được ban hành vào ngày 17/5/2021, song việc nợ khi hòa giải đôi bên thống nhất một cách tự nguyện và hoàn toàn không có sự thay đổi ý kiến thỏa thuận điều đó cho thấy khoản nợ đã được xác định và ông T2, bà G hoàn toàn biết khoản nợ này, nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng tài sản và không thông tin việc nợ này đối với người nhận chuyển nhượng, điều đó cho thấy việc chuyển nhượng là có gian dối và nhằm tẩu tán tài sản.

Đối với ông T2, là người phải thi hành án, sau khi xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã tổng đạt bản án cho ông T2, người đại diện là ông K đã nhận ngày 12/4/2022 (BL270) nhưng ông T2 không kháng cáo.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 11/5/2021 giữa ông T2, bà G với ông D1, bà T3 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ nên giao dịch này vô hiệu. Hiện nay, nhà và đất ông D1, bà T3 cho bà D2, ông L2 thuê và đang quản lý, sử dụng nên buộc ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3, bà Nguyễn Xuân D2, ông Trần Duy L2 giao trả phần đất và kiến trúc căn nhà cho ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G.

Buộc ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 số tiền 2.900.000.000đ.

Từ đó, hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/5/2021 giữa ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 với bà Nguyễn Xuân D2 về việc cho thuê căn nhà và đất diện tích 226,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau vô hiệu. Đối với việc bà D2 đã trả tiền thuê 06 tháng với số tiền 72.000.000đ và đặt cọc 50.000.000đ cho ông D1, bà T3, do bà D2 xác định tự thỏa thuận với nhau, nên không yêu cầu gì trong vụ án này, do đó không xem xét trách nhiệm hoàn trả.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1 cho rằng đây là việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng và không đưa đại diện Văn phòng công chứng tham gia tố tụng là không đúng. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng và trong xét xử cấp sơ thẩm cũng đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nghĩa là cấp sơ thẩm vẫn xem xét tính hợp pháp của hai hợp đồng chuyển nhượng đúng như yêu cầu của nguyên đơn; việc trích dẫn nội dung không đúng không làm thay đổi bản chất vụ việc và việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu không nhất thiết Văn phòng công chứng tham gia vì tại hồ sơ các đương sự không đặt ra nội dung liên quan đến việc công chứng, hạn chế trên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với yêu cầu của ông D1 cho rằng khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông bị thiệt hại do việc ông nhận chuyển nhượng là ngay thẳng, nhận thấy nội dung này

ông không đặt ra ở cấp sơ thẩm. Nên cấp phúc thẩm không xem xét, nếu có yêu cầu ông có quyền khởi kiện yêu cầu bằng vụ án khác.

Như phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh G, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở thiết lập ngày 27/4/2021 giữa ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được thiết lập ngày 27/4/2021 nghĩa là trước thời gian đôi bên thống nhất việc nợ, nên việc hủy hợp đồng là chưa có căn cứ.

Từ những phân tích trên yêu cầu kháng cáo của ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 21, tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau chính lý sang tên ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 vào ngày 13/5/2021 số BL624228 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2010, sau khi bản án có hiệu lực thì cơ quan có thẩm quyền sẽ điều chỉnh theo qui định của Luật đất đai hiện hành.

[4] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N, bà Huỳnh G, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 là không có cơ sở và quan điểm của Viện kiểm sát không được hội đồng xét xử chấp nhận, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N, bà Huỳnh G, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Cẩm N, bà Huỳnh G, ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 tại phần đất có diện tích 226,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại

khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực ngày 11/5/2021 vô hiệu.

Hủy hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/5/2021 giữa ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 với bà Nguyễn Xuân D2.

Buộc ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3, bà Nguyễn Xuân D2, ông Trần Duy L2 giao trả phần đất và kiến trúc căn nhà cất trên đất có diện tích 226,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 143, tờ bản đồ 21, có tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL624228 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2010.

Buộc ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G hoàn trả cho ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thiết lập ngày 27/4/2021 giữa ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G với ông Nguyễn S1, bà Trần Thị S2.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

## 2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Cẩm N, ông Trần Nguyễn Đức T1 phải chịu 300.000đ. Ngày 07/6/2021 bà N, ông T1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0001142 được chuyển thu.

Ông Phạm Phước T2, bà Huỳnh G phải chịu án phí 300.000đ (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Cẩm N, ông Trần Nguyễn Đức T1 phải chịu 300.000đ. Ngày 14/4/2022 bà N, ông T1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0001166 được chuyển thu.

Bà Huỳnh G phải chịu án phí 300.000đ. Ngày 13/4/2022 bà đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai số 0001152 được chuyển thu.

Ông Trần Phương D1, bà Nguyễn Mỹ T3 phải chịu 300.000đ. Ngày 08/4/2022 ông D1, bà T3 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai 0001135 được chuyển thu.

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 được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành*



*án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(Đã ký)*

**Hà Thanh Hùng**