

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT

Ngày: 20-5-2022

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 20 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1982.

Cư trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh C. (Có mặt),

- Bị đơn: Anh Nguyễn Chí K1, sinh năm 1984.

Cư trú tại: Ấp 6, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Anh Nguyễn Chí N1, sinh năm 1980; Cư trú tại: Khóm 3, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Thế N2, sinh năm 1984; Cư trú tại: Số 80, đường Trần Bình Trọng, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1962 (Có mặt).

3. Ông Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1959 (Có mặt).

4. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1987.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho anh T:* Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31-08-2020).

5. Chị **Nguyễn Ngọc H3**, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

6. Chị **Huỳnh Bích N3**, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

7. Anh **Huỳnh Văn N4**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

8. Ông **Cô Văn D3**, sinh năm 1949 (Có mặt).

9. Bà **Cao Thị Kim A**, sinh năm 1954 (Có mặt).

10. Anh **Cô Văn P**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

11. Anh **Cô Văn K2**, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

12. Chị **Cô Thị G**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

13. Chị **Cô Thị Kim N5**, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D2, anh T, ông D3 và bà Kim Anh: Luật sư **Võ Thanh T** - Văn phòng Luật sư Võ Thanh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Thu H1 là nguyên đơn; Anh Nguyễn Chí K1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:* Do cần vốn để trả nợ cho anh Lâm Hùng Dũng, nên ngày 01/3/2019, chị có nhờ ông Phạm Thế N2 giới thiệu vay của anh Nguyễn Chí K1 số tiền 1.600.000.000 đồng, nhưng không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Để tạo lòng tin, chị và anh K1 ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/3/2019, chứ thực tế không có chuyển nhượng các phần đất 7.031,4m², 5.420,0m² và 5.658,5m² tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vì trước đó chị chưa trả xong tiền chuyển nhượng cho các chủ đất ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A, bà Nguyễn Thị D2, anh Huỳnh Văn T và không có quản lý đất. Nay, chị H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/3/2019, chị đồng ý trả lại cho anh K1 số tiền 1.600.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/3/2019 đến nay.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (cấp sơ thẩm ông Trần Văn D1, ông Nguyễn Chí N1) trình bày:*

Ngày 01/3/2019, chị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh K1 các phần đất 7.031,4m², 5.420,0m², 5.658,5m², tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 1.600.000.000 đồng. Cùng ngày, chị H1 nhận đủ tiền và đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất nêu trên

cho anh K1. Đến ngày 24/4/2019, anh K1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời điều chỉnh sang tên (sau đó việc điều chỉnh sang tên này đã bị hủy). Đến nay, chị H1 chưa bàn giao đất cho anh K1.

Nay, anh K1 phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/3/2019, buộc chị H1 và các chủ đất ông D3, bà Kim Anh, bà D2, anh T giao các phần đất 7.031,4m², 5.420,0m² và 5.658,5m², tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho anh K1 theo như hợp đồng đã ký. Trường hợp, hợp đồng không được công nhận, yêu cầu chị H1 trả số tiền 1.600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

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

+ *Anh Phạm Thế N2 trình bày:*

Anh và chị H1 có quen biết, khi biết việc chị H1 và anh Lâm Hùng Dũng có tranh chấp 03 thửa đất tại vụ án này. Anh và chị H1 thỏa thuận tìm người để bán các phần đất 7.031,4m², 5.420,0m² và 5.658,5m² tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, để chị H1 có tiền trả cho Lâm Hùng Dũng. Anh giới thiệu anh Nguyễn Chí K1 để sang nhượng các phần đất này, chứ không có việc thế chấp vay tiền như chị H1 trình bày. Khi xảy ra tranh chấp, anh không có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị H1 với anh K1.

+ *Ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A trình bày:*

Ngày 04/01/2018, ông D3 và bà Kim Anh chuyển nhượng cho chị H1 phần đất 7.031,4m², tại Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh C . với giá 1.050.000.000 đồng. Tại Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 06/02/2018, thỏa thuận chị H1 đưa trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại chị H1 trả vào tháng 02 và tháng 4 âl trong năm 2018. Đến nay chị H1 chỉ trả được 335.000.000 đồng; còn phần đất 7.031,4m², ông D3 và bà Kim Anh vẫn sử dụng. Nay, do chị H1 vi phạm hợp đồng, ông D3 và bà Kim Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2018, buộc chị H1 phải thực hiện thủ tục điều chỉnh sang từ chị H1 sang tên ông D3 và bà Kim Anh phần đất 7.031,4m²; đồng ý trả lại cho chị H1 số tiền 335.000.000 đồng.

+ *Bà Nguyễn Thị D2, anh Huỳnh Văn T trình bày:*

Ngày 11/5/2018, ngày 31/5/2018, bà D2, anh T chuyển nhượng cho chị H1 phần đất 5.658,5m², 5.420m², tại Ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời với giá 900.000.000 đồng (theo Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 12/3/2018). Tại phiên tòa, bà D2, chị H1 xác định giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Trước đó, tại Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 12/3/2018 đôi bên thỏa thuận chị H1 đưa trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng chị H1 trả vào ngày 25/3/2018 âl, tháng 6/2018 âl và tháng 9/2018 âl. Đến nay, chị H1 trả được 380.000.000 đồng (bà D2 nhận 180.000.000 đồng, anh T nhận 200.000.000 đồng), còn phần đất 5.658,5m², 5.420m², bà D2 và anh T vẫn sử dụng. Nay, do chị H1 vi phạm hợp đồng, bà D2, anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/5/2018, ngày 31/5/2018, buộc chị H1 phải thực hiện thủ

tục điều chỉnh sang tên các phần đất từ chị H1 sang bà D2, anh T; đồng ý trả lại cho chị H1 các khoản tiền đã nhận.

+ Đối với: Chị Huỳnh Bích N3, anh Huỳnh Văn N4, anh Cô Văn P, anh Cô Văn K2, chị Cô Thị G, chị Cô Thị Kim N5 (Xin vắng mặt); Anh Huỳnh Thanh H2, chị Nguyễn Ngọc H3 (Vắng mặt), không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H1.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thu H1 với anh Nguyễn Chí K1, được Văn phòng công chứng Minh Hải công chứng số 1007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01 tháng 3 năm 2019, diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), số thửa 708, số tờ bản đồ 15, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), số thửa 0399, số tờ bản đồ 03 và diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), số thửa 538, số tờ bản đồ 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau vô hiệu.
3. Buộc anh Nguyễn Chí K1 trả cho chị Nguyễn Thị Thu H1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK277335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12 tháng 01 năm 2018, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T005977 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 11 tháng 12 năm 2001, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE836194 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 19 tháng 01 năm 2017.
4. Buộc chị Nguyễn Thị Thu H1 trả cho anh Nguyễn Chí K1 số tiền 2.999.297.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn đồng).
5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Chí K1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thu H1 với anh Nguyễn Chí K1 ngày 01/3/2019, cũng như yêu cầu chị H1, ông D3, bà Kim Anh, bà D2, anh T giao diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), số thửa 708, số tờ bản đồ 15, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), số thửa 0399, số tờ bản đồ 03 và diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), số thửa 538, số tờ bản đồ 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.
6. Chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cô Văn D3 và bà Cao Thị Kim A.
7. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Cô Văn D3 với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 03 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04 tháng 01 năm 2018, diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), thửa đất số 708, tờ bản đồ số 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

8. Buộc ông Cô Văn D3 và bà Cao Thị Kim A trả cho chị Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 335.000.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng).

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D2.

10. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, chị Huỳnh Bích N3, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn N4 với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 42 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31 tháng 5 năm 2018, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), thửa đất số 399, tờ bản đồ số 03, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

11. Buộc bà Nguyễn Thị D2 trả cho chị Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 180.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi triệu đồng).

12. Chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T.

13. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Huỳnh Văn T với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 34 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2018, diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), thửa đất số 538, tờ bản đồ số 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

14. Buộc anh Huỳnh Văn T trả cho chị Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

15. Hủy Tờ giao kèo sang nhượng đất ký giữa bà Nguyễn Thị D2 với chị Nguyễn Thị Thu H1 ngày 12/3/2018 al.

16. Hủy Tờ giao kèo sang nhượng đất ký giữa ông Cô Văn D3 và bà Cao Thị Kim A với với chị Nguyễn Thị Thu H1 ngày 06/02/2018.

17. Các phần đất 7.031,4m², 5.420,0m², 5.658,5m², tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, hiện do ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A, bà Nguyễn Thị D2 và anh Huỳnh Văn T quản lý, được tiếp tục quản lý.

18. Do các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D3, bà Kim Anh, bà D2, anh T với chị H1 ngày 04/01/2018, ngày 11/5/2018, ngày 31/5/2018 bị hủy, cần kiến nghị đến Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy phần điều chỉnh đứng tên Nguyễn Thị Thu H1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK277335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T005977 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 11/12/2001, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE836194 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 19/01/2017.

19. Các đương sự được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-02-2022, chị Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chỉ chấp nhận trả cho anh K1 1.600.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01-3-2019 đến nay; chị H1 không đồng ý bồi thường thiệt hại theo kết quả định giá phần đất 1.399.297.000 đồng, vì chị H1 cho rằng hợp đồng của chị với anh K1 chỉ là giả tạo, thực tế chị H1 chỉ vay tiền anh K1 theo thỏa thuận miệng.

Ngày 08-02-2022 và ngày 31-3-2022, anh Nguyễn Chí K1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-3-2019 ký kết giữa anh K1 với chị H1, vì sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 18-3-2022, anh K1 với các chủ đất cũ (ông Cô Văn D3, bà Cao Kim Anh, bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, anh Huỳnh Văn T) đã thống nhất bàn giao đất cho chị H1 để chị H1 bàn giao đất cho anh K1. Theo đó, anh K1 thống nhất hỗ trợ tiền cho ông D3, bà Kim Anh: 950.000.000 đồng; Hỗ trợ cho bà D2 và ông H2: 500.000.000 đồng; Hỗ trợ cho anh T: 450.000.000 đồng (việc hỗ trợ chia làm 4 đợt).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn chị H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý thỏa thuận bất cứ vấn đề nào (gồm vấn đề các chủ đất: Bà D2 - ông H2, anh T và ông D3 – bà A thỏa thuận giao đất cho bị đơn và nhận hỗ trợ tiền của bị đơn; và không đồng ý cho việc bà D2 - ông H2, anh T và ông D3 – bà A rút yêu cầu khởi kiện độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị H1).

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H1 với anh K1. Bị đơn thống nhất thỏa thuận với bà D2 - ông H2, anh T và ông D3 – bà A, theo đó anh K1 cam kết hỗ trợ cho những người có liên quan Kim Anh, Đâu 950.000.000 đồng (đã thanh toán 250.000.000 đồng); bà D2 - ông H2 500.000.000 đồng (đã thanh toán 125.000.000 đồng); anh T 450.000.000 (đã thanh toán 125.000.000 đồng), 02 tháng sau khi xét xử phúc thẩm anh K1 giao đủ số tiền còn lại.

- Ông Cô Văn D3, bà Cao Kim Anh (cùng với các con), bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, anh Huỳnh Văn T thống nhất:

+ Giao 03 phần đất cho anh K1 sử dụng theo hợp đồng chị Hương đã ký kết với anh K1;

+ Đề nghị rút lại yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H1.

+ Đề nghị không nhận tiền thanh toán của chị H1 còn nợ 1.335.000.000 đồng (giá chuyển nhượng 03 phần đất 2.050.000.000 đồng, chị H1 trả được 715.000.000 đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, không chấp

nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K1, buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao 03 phần đất cho anh K1 sử dụng. Đề nghị công nhận sự tự nguyện của anh K1 đối với vấn đề hỗ trợ tiền cho những chủ sử dụng đất (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Vấn đề chi phí tố tụng, án phí giải quyết theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền, giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy vào ngày 04 tháng 01 năm 2018, chị H1 nhận chuyển nhượng của ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A diện tích đất 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), thửa đất số 708, tờ bản đồ số 15, với giá: 1.050.000.000 đồng (chị H1 trả được 335.000.000 đồng); đến ngày 11 tháng 5 năm 2018, chị H1 nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Văn T diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), thửa đất số 538, tờ bản đồ số 15; và ngày 31 tháng 5 năm 2018, chị H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, chị Huỳnh Bích N3, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn N4, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), thửa đất số 399, tờ bản đồ số 03 (03 phần đất nêu trên đều tọa lạc tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời). Về giá chuyển nhượng thực tế 02 phần đất của bà D2 và anh T thỏa thuận là 900.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm chị H1 và bên chuyển nhượng xác định là 01 tỷ đồng (Chị H1 đã trả cho bà D2 180.000.000 đồng; trả cho anh T 200.000.000 đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng, chị H1 được cấp Giấy CNQSDĐ mới và điều chỉnh sang tên đối với 03 Giấy CNQSDĐ vào các ngày 12 tháng 01 năm 2018; ngày 15 tháng 5 năm 2018 và ngày 01 tháng 6 năm 2018 (Bút lục số: 201-203). Do chị H1 không trả số tiền còn lại như đã cam kết thực hiện trong năm 2018, nên các chủ sử dụng đất nêu trên không bàn giao 03 phần đất đã chuyển nhượng cho chị H1.

[3] Đến ngày 01 tháng 3 năm 2019, chị Nguyễn Thị Thu H1 ký chuyển nhượng cho anh Nguyễn Chí K1 toàn bộ 03 phần đất nêu trên với giá 1,6 tỷ đồng, chị H1 đã nhận đầy đủ số tiền 1,6 tỷ đồng, có làm biên nhận giao tiền và chị H1 có ký tên. Ngay thời điểm nhận tiền này, chị H1 cũng đã trả cho anh Lâm Hùng Dũng 1,3 tỷ đồng (nghĩa vụ thanh toán 1,9 tỷ theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 28-01-2019 của TAND huyện Trần Văn Thời, do chị H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc cũng đối với phần đất tranh chấp nêu trên, nhưng anh Dũng chỉ thỏa thuận nhận của chị H1 1,3 tỷ đồng), (Bút lục số 48).

[3.1] Sau khi nhận chuyển nhượng, anh K1 nhận 03 Giấy CNQSDĐ nêu trên của chị H1 để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày

10.9.2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời đã hủy kết quả điều chỉnh sang tên từ chị H1 sang cho anh K1.

[4] Do phần đất các chủ đất chuyển nhượng, nhưng chị H1 không thanh toán đủ và chưa nhận đất, sau đó chị H1 chuyển nhượng phần đất cho anh K1 nhưng vẫn không giao được đất. Từ đó, Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H1 về tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn đối với anh K1, chị H1 không phải bồi thường cho anh K1 số tiền 2.999.297.000 đồng (do đối tượng hợp đồng không thực hiện được); và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với chị H1. Đồng thời, án sơ thẩm cũng chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D3 – bà A; bà D2, anh T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H1. Về nội dung xét xử nêu trên của Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Xét thấy, tại cấp phúc thẩm, do phát sinh tình tiết mới là phía ông D3 – bà Kim Anh; bà D2, anh T rút toàn bộ yêu cầu độc lập về hủy hợp đồng đối với chị H1, nhưng không được chị H1 chấp nhận, nên về quy định pháp luật tố tụng dân sự, không có căn cứ đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, xét đây là quyền định đoạt của người có yêu cầu độc lập rút lại yêu cầu, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập này cũng không đặt ra việc buộc chị H1 hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa thanh toán cho họ là 1.335.000.000 đồng, đây là tình tiết có lợi cho chị H1, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H1 với các chủ đất ông D3 – bà Kim Anh; bà D2, anh T là phù hợp. Đồng thời, do ông D3 – bà Kim Anh; bà D2, anh T chấp nhận không hủy hợp đồng với chị H1, chấp nhận giao đất, nên đối tượng thực hiện trong hợp đồng đã có, vì vậy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H1 với anh K1 là phù hợp; và điều này cũng có lợi cho chị H1, vì chị không phải bồi thường cho anh K1 số tiền 2.999.297.000 đồng (khi hợp đồng giữa chị H1 với anh K1 bị tuyên vô hiệu).

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của chị H1 cho rằng chỉ vay tiền của anh K1, nên đề nghị được trả số tiền 1,6 tỷ đồng và lãi suất theo quy định cho anh K1, nhưng chị H1 không có chứng cứ gì chứng minh việc đã vay tiền của anh K1, nên kháng cáo của chị H1 không được chấp nhận là phù hợp. Đối với kháng cáo của anh K1 yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K1 về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa chị H1 với anh K1 vào ngày 01-3-2019. Buộc ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A, bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Bích N3, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn N4 có nghĩa vụ giao cho anh K1 03 phần đất theo bản vẽ đo đạc ngày 06-01-2021 (Bút lục số: 431, 432, 433). Đồng thời, ghi nhận sự tự nguyện của anh K1, buộc anh K1 tiếp tục thanh toán cho ông D3 – bà Kim Anh 750.000.000 đồng; thanh toán cho bà D2 - ông H2 375.000.000 đồng; thanh toán cho anh T 325.000.000 đồng.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Chí K1, sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K1, buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao 03 phần đất cho anh K1 sử dụng là phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[8] Về chi phí tố tụng:

- *Về chi phí đo đạc*: Ông D3, bà Kim Anh, bà D2 phải chịu. Ông D3, bà Kim Anh dự nộp xong số tiền 5.786.000 đồng, bà D2 dự nộp xong số tiền 10.873.000 đồng.

- *Về chi phí thẩm định giá*: Chị H1 phải chịu, anh K1 đã dự nộp số tiền 15.000.000 đồng, buộc chị H1 phải hoàn trả cho anh K1.

[9] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm*:

+ Chị H1 phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo (vay tài sản) của chị H1 không được chấp nhận; chị H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0000054 ngày 03/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ.

+ Anh K1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho các chủ đất là 55.500.000 đồng theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 án phí, lệ phí Tòa án. Anh K1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000187 ngày 29/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ và nộp tiếp 55.200.000 đồng.

+ Bà D2, anh T mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (Bà D2 đã dự nộp xong số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số: 0004236 ngày 31/8/2020; anh T đã dự nộp xong số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số: 0004218 ngày 27/8/2020) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Miễn án phí cho ông D3, bà Kim Anh do người cao tuổi có đơn xin miễn theo quy định.

- *Án phí phúc thẩm*:

Do yêu cầu kháng cáo của chị H1 không được chấp nhận, nên chị H1 phải chịu án phí 300.000 đồng (chị đã dự nộp xong).

Do yêu cầu kháng cáo của anh K1 được chấp nhận, nên anh K1 không phải chịu, anh đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu H1.

Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Chí K1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H1 về việc tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thu H1 với anh Nguyễn Chí K1, được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải số 1007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01 tháng 3 năm 2019 gồm 03 phần đất: Diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), số thửa 708, số tờ bản đồ 15, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), số thửa 0399, số tờ bản đồ 03 và diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), số thửa 538, số tờ bản đồ 15 (đất đều tọa lạc tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cô Văn D3 và bà Cao Thị Kim A, bà Nguyễn Thị D2, anh Huỳnh Văn T đối với chị Nguyễn Thị Thu H1 về việc hủy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Cô Văn D3 với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 03 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04 tháng 01 năm 2018, diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), thửa đất số 708, tờ bản đồ số 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2, chị Huỳnh Bích N3, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn N4 với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 42 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31 tháng 5 năm 2018, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), thửa đất số 399, tờ bản đồ số 03, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Huỳnh Văn T với chị Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc chứng thực tại số 34 quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2018, diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), thửa đất số 538, tờ bản đồ số 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Chí K1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị Nguyễn Thị Thu H1 với anh Nguyễn Chí K1 được Văn phòng công chứng Minh

Hải công chứng số 1007, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01 tháng 3 năm 2019.

Buộc ông Cô Văn D3, bà Cao Thị Kim A và bà Nguyễn Thị D2 (cùng ông Huỳnh Thanh H2), anh Huỳnh Văn T (cùng chị Huỳnh Bích N3, anh anh Huỳnh Văn N4) giao diện tích 7.031,4m² (đo đạc thực tế 6.813,5m²), sổ thửa 708, sổ tờ bản đồ 15, diện tích 5.420,0m² (đo đạc thực tế 5.240,3m²), sổ thửa 0399, sổ tờ bản đồ 03 và diện tích 5.658,5m² (đo đạc thực tế 5.956,1m²), sổ thửa 538, sổ tờ bản đồ 15, tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, (Có kèm theo 02 bản vẽ ngày 06-01-2021; Bút lục số: 431, 432, 433).

Anh Nguyễn Chí K1 có quyền đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng đối với 03 phần đất nêu trên theo quyết định của Bản án này.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Chí K1.

Buộc anh Nguyễn Chí K1 tiếp tục thanh toán cho ông Cô Văn D3 và bà Cao Kim Anh 750.000.000 đồng; thanh toán cho bà Nguyễn Thị D2, ông Huỳnh Thanh H2 số tiền 375.000.000 đồng; thanh toán cho anh Huỳnh Văn T 325.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng:

- *Về chi phí đo đạc:* Ông D3, bà Kim Anh phải chịu 5.786.000 đồng (đã nộp xong), bà D2 phải chịu 10.873.000 đồng (đã nộp xong).

- *Về chi phí thẩm định giá:* Buộc chị H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh K1 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Chị H1 phải chịu 300.000 đồng, chị H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0000054 ngày 03/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ.

+ Anh K1 phải chịu án phí có giá ngạch 55.500.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000187 ngày 29/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ và nộp tiếp 55.200.000 đồng.

+ Bà D2, anh T mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (Bà D2 đã dự nộp xong số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số: 0004236 ngày 31/8/2020; anh T đã dự nộp xong số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số: 0004218 ngày 27/8/2020) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Miễn án phí cho ông D3, bà Kim Anh do người cao tuổi có đơn xin miễn theo quy định.

- *Án phí phúc thẩm:*

+ Chị H1 phải chịu án phí 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai số: 0004364 ngày 09-02-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ.

+ Anh K1 không phải chịu, anh đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0004363 ngày 09-02-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

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.