TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 82/2024/DS-PT
Ngày 22– 02 – 2024
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 Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh.

Bà Châu Minh Hoàng.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Trọng Bằng – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Ông Phạm Văn Hùng– Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 482/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị G, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đặng Huỳnh Q – Văn Phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C; Địa chỉ: A N Khóm G, Phường H T.P C.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị G là nguyên đơn và ông Phạm Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của bà Phạm Thị G:***

Vào ngày 28/5/2022, bà Phạm Thị G và ông Phạm Văn T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 29.745 m^2, thuộc thửa số 189, 240, 297, tờ bản đồ số 3, tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng; Ngày 30/5/2022 bà G giao cho ông T 1.300.000.000 đồng. Sau khi giao tiền 02 ngày bà G và ông T cùng đến UBND xã H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T hẹn 02 tháng sau sẽ làm thủ tục chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện, bà G xác định hiện tại bà G đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 431521, AC 062344, AC 062345 của ông Phạm Văn T, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1. Bà G khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà G tự nguyện tiếp tục thanh toán cho ông T số tiền còn lại là 900.000.000 đồng, bà G yêu cầu tính lãi trên khoản tiền đã giao cho ông T theo mức lãi suất do pháp luật quy định, thời gian tính từ khi giao tiền cho đến.

**** Trình bày của ông Phạm Văn T:***

Vào ngày 28/5/2022 ông Phạm Văn T thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G diện tích 29.745 m^2, ấp C, xã H, huyện T, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận G sang nhượng đất của bà Nguyễn Kim T1 và ông Nguyễn Văn L nhưng ông Phạm Văn T là người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L, bà T1, đồng thời ông T và bà G lập hợp đồng chuyển nhượng đất của ông T cho bà G, hai hợp đồng chuyển nhượng này thực hiện song song nhằm mục đích đổi đất giữa ông T và bà G tức khi bà G sang được đất của bà T1, ông L sẽ giao ông T quản lý, ông T sẽ giao đất của ông cho bà G quản lý, sử dụng. Các bên thỏa thuận bà G thanh toán giao cho ông L, bà T1 400.000.000 đồng vào ngày 28/4/2022 (âm lịch), vào ngày 30/4/2022

(âm lịch) bà G tiếp tục thanh toán cho bà T1, ông L 900.000.000 đồng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 và ông L đang thế chấp tại Ngân hàng K về giữ làm tin, hiện tại bà G đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà T1 và bản chính các giấy chứng nhận quyện sử dụng đất của ông T. Sau đó 03 ngày ông T, bà G cùng vợ chồng ông L, bà T1 đến UBND xã H công chứng, chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Khi ông L, bà T1 nhận tiền thì bà G buộc ông T ký biên nhận với bà G, vì trên giấy tờ, bà G là người sang nhượng đất của ông T. Tại Ủy ban nhân dân xã H, bà G và ông T đã ký xong hợp đồng thứ nhất, ông T và bà T1 đã ký xong hợp đồng thứ hai nhưng chồng bà T1 là ông L không thống nhất ký và bỏ về, bà G, ông T và bà T1 sau đó cũng ra về. Hai hợp đồng nêu trên không công chứng, chứng thực được do các đương sự không tự nguyện.

Ông T khởi kiện ông L và bà T1 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông và bà T1, yêu cầu bà T1 và ông L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông số tiền mà không đã ký biên nhận 1.300.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm triệu đồn*g), không yêu cầu thanh toán lãi.

Ông T không chấp nhận yêu cầu của bà G đặt ra vì hợp đồng nêu trên chưa có giá trị pháp lý, ông T vẫn còn đang quản lý đất, ông L và bà T1 không sang nhượng đất nên ông không sang đổi đất với bà G. Do ông T ký tên vào biên nhận nhận tiền với bà G nên ông T thống nhất hoàn trả lại cho bà G 1.300.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm triệu đồng).* Ông yêu cầu bà G trả lại cho ông tất cả bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 431521, AC 062344, AC 062345 mà bà G đang giữ.

**** Phần trình bày của ông Nguyễn Văn Q1:***

Ngày 30/5/2022, ông trực tiếp rút tiền tại ngân hàng Á về nhà, kêu ông Phạm Văn T đến nhà ký nhận 1.300.000.000 đồng. Ông Q1 và ông L đến Ngân hàng K rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, sau khi rút về nhà giao chung cho ông T, ông L số tiền còn lại 350.000.000 đồng. Ông Q1 xác định ông và bà G không có giao dịch chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1. Nay ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà G, không có ý kiến khác.

**** Trình bày của bà Nguyễn Kim T1 trong quá trình giải quyết vụ án:***

Bà Phạm Thị G trực tiếp gặp vợ chồng bà và ông L để chuyển nhượng phần đất có diện tích 25 công và 01 căn nhà, khi sang nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng K, bà G xuất ra toàn bộ tiền thanh toán nợ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đó. Sau đó, ông T, bà G, bà T1 và ông L cùng đến UBND xã H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ông L không ký hợp

đồng và bỏ ra về nên bà G và ông T cùng bỏ về, bà T1 xác định có nghe bà G, ông T kiện nhưng sau đó không nghe giải quyết. Bà T1 trực tiếp nhận tiền của bà G 400.000.000 đồng, ông L trực tiếp ký nhận tiền của bà G là 900.000.000 đồng. Theo bà T1, giữa bà G và ông T đổi đất nhưng thực tế bà T1 chỉ ký biên nhận với ông T nên chí thống nhất thanh toán tiền cho ông T. Ông Q1 có đến xem đất của ông L và bà T1 trước khi sang nhượng đất. Bà T1 thừa nhận vợ chồng bà và ông L có nợ ông T 1.300.000.000 đồng do đã ký biên nhận với ông T nên bà thống nhất cùng ông L có nghĩa vụ liên đới toán cho ông T 1.300.000.000 đồng*(một tỷ ba trăm triệu đồng),* việc ông T và bà G giải quyết như thế nào thì bà T1 không có ý kiến gì. Bà T1 yêu cầu bà G phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà bản chính các giấy chứng nhận số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 do ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

**** Trình bày của ông Nguyễn Văn L trong quá trình giải quyết vụ án:***

Ông L thừa nhận có nợ tiền hợp đồng chuyển nhượng đất của ông T 1.300.000 đồng, đến nay phần đất chưa chuyển nhượng được do bà T1 thiếu nợ hụi nên không chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nay ông L không chấp nhận yêu cầu của ông T đặt ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G đối với ông Phạm Văn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G 1.300.000.000 đồng*(một tỷ ba trăm triệu đồng).*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim t về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền cho ông T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đề ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 với ông Phạm Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 1.300.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm triệu đồng).*

Buộc bà Phạm Thị G hoàn trả cho ông Phạm Văn T bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 431521, AC 062344, AC 062345 do ông

Phạm Văn T đứng tên; Buộc bà G hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 do ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đứng tên quyền sử dụng.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả lại cho Phạm Thị G số tiền 20.563.000 đồng *(hai mươi triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng, lấy tròn số)*.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán chi phí giám định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2023, Bà Phạm Thị G kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận phần đất chuyển nhượng 29.745m^2.

Ngày 05/10/2023, Phạm Văn T kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông đối với Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 và không chấp nhận đối với bà Phạm Thị G kiện ông đòi số tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến nguyên đơn bà bị đơn vẫn giữ nguyên theo yêu cầu kháng cáo; Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều còn trong hạn luật định

Căn cứ vào quyết định nhập vụ án số 76/2023/QĐST-DS ngày 08/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, hai vụ án có cùng đương sự và phần đất tranh chấp có liên quan là có căn cứ đúng qui định pháp luật.

Bà Phạm Thị G kiện ông Phạm Văn T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng; Ông Phạm Văn T khởi kiện ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 25/8/2022 giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1, yêu cầu bà T1, ông L có nghĩa vụ thanh toán cho ông 1.300.000.000 đồng.

[2] Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị G với ông Phạm Văn T; giữa ông Phạm V với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 là thực tế có xảy ra. Tại Bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Công ty TNHH T2 tại Cà Mau, phần đất tranh chấp trích đo từ thửa số 189 và một phần thửa số 275, tờ bản đồ số 03, chỉnh lý năm 2016 được giới hạn bởi các mốc M1, M2, M3, M4 có diện tích 15.889,1 m^2 và trích đo thửa đất số 240, 297, tờ bản đồ địa chính số 3, chỉnh lý năm 2016 được giới hạn bởi các mốc M1, M2, M4, M6 có diện tích 14.073,8 m^2 cùng tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tổng hai phần đất đo đạc thực tế 29.962,9m^2.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G nội dung ông T chuyển nhượng cho bà G thửa số 189, 240, 297, tờ bản đồ số 3, có diện tích 29.745 m^2 tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 431521; số AC 062344; số AC 062345, giá trị chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng. Hợp đồng đã có chữ ký của ông T, bà G, ông T đã nhận của bà G 1.300.000.000 đồng. Về mặt hình thức, tuy hợp đồng có chữ ký của các bên nhưng không ghi ngày, tháng lập hợp đồng, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung, ông T chưa giao đất cho bà G quản lý sử dụng. Theo lời trình bày của bà T1 xác định hợp đồng này chỉ là hợp thức hóa cho việc đổi đất giữa bà G và ông T, tức là bà G để cho ông T đứng tên nhận sang nhượng được đất của bà T1 và ông L, khi sang nhượng xong thì ông T sẽ giao đất của ông cho bà G quản lý đất của ông, mục đích bà G đổi đất của ông T để được phần đất liền ranh, dễ quản lý, sử dụng, lời khai này phù hợp với tình tiết vụ án, ông T xác định bà T1 và ông L nhận tiền từ bà G 1.300.000.000 đồng nhưng do ông là người đứng sang đất của bà T1, ông L nên ôngThái ký biên nhận để hợp thức hóa việc bà G và ông đổi đất. Vì ông T đã ký biên nhận nên ông T trả lại cho bà G 1.300.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông T chưa đúng trình tự thủ tục qui định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật liên quan, ông T chưa giao đất cho bà G quản lý, nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà G 1.300.000.000 đồng. Bà G thừa nhận đang giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên buộc bà Phạm Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông T bản chính các quyền sử dụng đất số CH 431521, AC 062344, AC 062345 cùng do ông Phạm Văn T đứng tên quyền sử dụng đất.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đề ngày 28/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 với ông Phạm Văn T có nội dung ông L và bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T 01 căn nhà và một phần đất vuông có diện tích 27 công (tầm 3m) với giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng, phương thức thanh toán thành 02 lần cụ thể: trả trước 100.000.000 đồng, đến ngày 02/7/2022 (âm lịch) bà T1 và ông L sẽ giao đất và bằng khoán đất, ông T sẽ trả số tiền còn lại 2.300.000.000 đồng, mặt phía sau của hợp đồng thể hiện ngày 30/4/2022, ông T có nhận "04 cuốn bàn khoáng đất Liệt Thi"; ông L bà T1 nhận của ông T 900.000.000 đồng; ngày 28/4/2022 bà T1, ông L nhận của ông T số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng hai lần nhận tiền là 1.300.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm triệu đồng).* Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà G thống nhất trình bày hiện tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đứng tên do bà G đang giữ, thực tế L và T1 không chuyển nhượng đất cho bà G nhưng bà G lại là người giữ giấy. Xét về hình thức, hợp đồng lập ngày 28/5/2022 không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà T1 và ông L thừa nhận có nhận tiền theo biên nhận của ông T nhưng chưa giao nhà và đất cho ông T với lí do ông L không đồng ý ký tên vào hợp đồng, cho nên hợp đồng này là không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung không có chí chí tự nguyện của các bên. Quá trình giải quyết án, ông T không đặt ra yêu cầu thẩm định, định giá đối với phần đất tranh chấp, bà T1 xác định hợp đồng này và hợp đồng thứ nhất nêu trên được tiến hành song song với nhau nhưng do ông L không ký tên vào hợp đồng này nên việc chuyển nhượng đất nêu trên không thực hiện được.

Do đó tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đề ngày 28/5/2022 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 1.3000.000.000 đồng. Do chưa giao nhà và đất nên ông L và bà T1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất. Ông T không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này nên không xem xét là phù hợp. Buộc bà Phạm Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 bản chính các quyền sử dụng đất số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 do ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm bà G cho là bà không có giữa giấy tờ đất của ông L bà T1, đối chiếu trong quá trình từ khi giải quyết vụ án bà đều thừa nhận có giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông L, bà T1. Theo lời trình bày của bà H là mẹ ruột của bà G và ông T cũng xác định bà G giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà T1. Bà G cũng thừa nhận có đi cùng ông

G, ông L đến ngân hàng K để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại tòa phúc thẩm bà cho là không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bà T1 là không có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà G và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L bà T1 và ông T có liên quan nhau vì ông T nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà T1 được hoàn thành thì ông T sẽ chuyển nhượng đất của ông T cho bà G, điều này cũng thể hiện tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T và bà G được hai bên ký kết. Án sơ thẩm tuyên bố hai hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ vì có liên quan ông T nhận được chuyển nhượng đất của bà T1, ông L ông sẽ chuyển nhượng phần đất của ông cho bà G và thực hiện việc hoán đổi, tặng cho bà G phần đất 10943m^2 khoản tiền giao dịch trong chuyển nhượng 1.300.000.000đ là của bà G.

[6] Tại phiên tòa, ông T và bà G thống nhất xác định có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận AC 062344 nhưng hợp đồng này không được thực hiện, ông T và bà G không đặt ra yêu cầu xem xét hợp đồng này nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông T vô hiệu là do lỗi hỗn hợp nên bà G và ông T mỗi người phải chịu 50% chi phí này, bà G đã dự nộp xong, ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà G 20.563.000 đồng *(hai mươi triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng, lấy số tròn).*

[8] Từ những căn cứ trên án sơ thẩm quyết định Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G là vô hiệu. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền cho ông T. Đồng thời xem xét lỗi của các bên và buộc các bên hoàn trả những gì đã nhận là có căn cứ

[9] Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho việc kháng cáo, nên không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

[10] Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình là hoàn toàn chưa phù hợp với các phân tích trên.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị G nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ngày 18 tháng 10 năm 2022, bà Phạm Thị G đã dự nộp số tiền

19.685.000 đồng *(mười chín triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng.)* Đối trừ bà G được nhận lại 19.385.000 đồng *(mười chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).*

Ông Phạm Văn T nộp 51.000.000 đồng *(năm mươi mốt triệu đồng)*. Ngày 17 tháng 10 năm 2022, ông Phạm Văn T đã dự nộp số tiền 25.500.000 đồng *(hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).* Đối trừ ông T nộp tiếp 25.500.000 đồng *(hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng);*

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 nộp án phí số tiền 51.000.000 đồng *(năm mươi mốt triệu đồng).*

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị G, ông Phạm Văn T phải chịu mỗi người 300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật 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 Phạm Thị G và ông Phạm Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G đối với ông Phạm Văn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G 1.300.000.000 đồng*(một tỷ ba trăm triệu đồng).*

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền cho ông T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 với ông Phạm Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 1.300.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm triệu đồng).*

3/ Buộc bà Phạm Thị G phải hoàn trả cho ông Phạm Văn T các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 431521, AC 062344, AC 062345 do ông Phạm Văn T đứng tên (Bản chính); Buộc bà Phạm Thị G phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 694199, AO 999681, CD 957110, CA 162371 do ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Kim T1 đứng tên quyền sử dụng (Bản chính).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4/ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả lại cho Phạm Thị G số tiền 20.563.000 đồng *(hai mươi triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng, lấy tròn số)*.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị G nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ngày 18 tháng 10 năm 2022, bà Phạm Thị G nộp tạm ứng án phí số tiền 19.685.000 đồng *(mười chín triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003060, đối trừ bà G được nhận lại 19.385.000 đồng *(mười chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).*

Ông Phạm Văn T nộp 51.000.000 đồng *(năm mươi mốt triệu đồng)*. Ngày 17 tháng 10 năm 2022, ông Phạm Văn T nộp tạm ứng án phí số tiền 25.500.000 đồng *(hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003051, đối trừ ông T nộp tiếp 25.500.000 đồng *(hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng);*

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Kim T1 nộp án phí số tiền 51.000.000 đồng *(năm mươi mốt triệu đồng).*

6/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị G, ông Phạm Văn T phải chịu mỗi người 300.000 đồng. Ngày 04/10/2023 Bà G đã dự nộp số tiền 300.000đ (lai số 0003862). Ngày 06/10/2023 Ông Phạm Văn T đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (lai số 0003870) tại Chi cục Thi hành án huyện Thới Bình, được đối trừ chuyển thu.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;*
- *Chi cục THADS huyện Thới Bình;*
- *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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang