

Bản án số: 293/2023/DS-PT

Ngày 29-8-2023

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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

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 Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Phụng L1, sinh năm 1973.

Bà Ông Thúy H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 36/3, Lý Văn Lâm, khóm 4, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh L2, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 10^E, Hồ Trung Thành, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Đỗ Đức K1, sinh năm 1964.

Bà Nguyễn Bích T1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số 144, Nguyễn Tất Thành, khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Quốc Năng, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 143C, Nguyễn Tất Thành, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Du Thị Bội, Văn phòng Luật sư Mũi Cà Mau thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1969 (vắng mặt).
2. Ông Phan Thanh T4, sinh năm 1971 (vắng mặt).
3. Bà Trà Thị Q1, sinh năm 1971 (vắng mặt).
4. Chị Phan Ánh D1, sinh năm 2000 (có mặt).
5. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1930 (vắng mặt).
6. Ông Phan Minh T5, sinh năm 1974 (vắng mặt).
7. Chị Phan Ánh D2, sinh năm 2001 (vắng mặt).
8. Chị Phan Ánh Q2, sinh năm 2004 (vắng mặt).
9. Chị Phan Ánh Q3, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà L3, bà Q1:

Ông Trần Thái Linh, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Yến, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Phòng 501, nhà A2, Ngõ 158, Nguyễn Khánh Toàn, phường Quan Hoa, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L3, ông T4: Luật sư Trần Văn Đức, Công ty Luật TNHH Trường Sa thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

10. Văn phòng Công chứng Đất M.

Địa chỉ: Số 234, Ngô Quyền, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tòng, sinh năm 1981 Trưởng Văn phòng công chứng Đất Mũi (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Ông Thúy Hoa và ông Lâm Phụng Long; bị đơn là ông Đỗ Đức Khung và bà Nguyễn Bích Thủy; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L3, bà Trà Thị Quyền và ông Phan Thanh Thuật.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trịnh Thanh L2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy H trình bày:

Vào ngày 15/9/2016, ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thúy H có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1 phần đất có diện tích 4.952,10m² với giá là 2 tỷ đồng nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền là 1,5 tỷ đồng. Phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315521 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 cho bà Nguyễn Thị L3 được chỉnh lý sang tên ông K1, bà T1 vào ngày 03/02/2016. Ông K1 và bà T1 không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông K1 và bà T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phan Thanh T2 được quyền tặng cho, chuyển nhượng, định đoạt đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 và bà T1 đứng tên cho ông T2. Ngày 15/9/2016 ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L1 và bà H nên ông L1 và bà H đã trả cho ông T2 số tiền là 2 tỷ đồng, ông T2 làm biên nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên cho ông L1 giữ để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy

quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất M. Do sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông L1 và bà H phát hiện diện tích đất thực tế thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1 và bà H nhận chuyển nhượng nên ông L1 và bà H không nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/3/2018, ông L1 và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc ông K1, bà T1 trả lại số tiền 2 tỷ đồng do ông T2 đã nhận của ông L1 và bà H, đồng thời yêu cầu ông K1, bà T1 bồi thường thiệt hại số tiền 1 tỷ đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định: Công nhận sự thỏa thuận giữa ông L1 và bà H với ông K1 và bà T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 đã được Công chứng. Buộc ông K1 và bà T1 phải thanh toán cho ông L1 và bà H 4.750.000.000 đồng. Ngày 18/9/2018 ông K1 và bà T1 kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 240/2018/DS-PT ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 28/2020/DS-GĐT ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án phúc thẩm số 240/2018/DS-PT ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại.

Ngày 14/7/2020, ông L1 và bà H làm đơn khởi kiện và bổ sung yêu cầu ông K1 và bà T1 bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá thị trường. Tại chứng thư định giá ngày 15/11/2022 xác định giá trị phần đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên diện tích 4.952,1m² với giá thị trường là 12.683.892.000 đồng nên ông L1 và bà H yêu cầu ông K1 và bà H phải bồi thường số tiền 12.683.892.000 đồng.

Người là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1 là ông Đỗ Quốc Năng trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay là của gia đình bà Nguyễn Thị L3. Ngày 18/11/2015, gia đình bà L3 gồm bà L3 và các con bà L3 là ông Phan Thanh T2, ông Phan Thanh T4, ông Phan Minh T5, bà Trà Thị Q1 là vợ ông T4 và bà Nguyễn Thị Đầm là vợ ông T2 thống nhất chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1 toàn bộ phần đất có diện tích 6.366,6m² thuộc các thửa số 0313, 0317, 0394, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do bà Nguyễn Thị L3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay và tất cả những người có tên cùng ký tên. Theo giấy tay chuyển nhượng đã thống nhất giao cho ông Phan Minh T5 đứng ra làm thủ tục chuyển tên cho ông K1 và bà T1 theo quy định của pháp luật vì phần đất này bà L3 đã tặng cho ông T5 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh sang tên cho ông T5 vào ngày 22/5/2014.

Ngày 04/12/2015, Nhà nước thu hồi của ông T5 thêm diện tích 361,5m² để mở rộng đường vành đai 2 nên diện tích đất của ông T5 còn lại là 6.005,1m². Ngày 13/01/2016 ông T5 đã tách thửa một phần diện tích đất là 2.258,5m² nên ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L3 được chỉnh lý sang tên ông T5 là 4.952,1m². Ngày 23/01/2016 ông T5 ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng, tặng cho, định đoạt diện tích đất 2.258,5m² và diện tích 4.952,1m². Trong cùng ngày 23/01/2016 ông T2 ký hai hợp đồng chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1 cả hai phần đất theo hợp đồng ủy quyền của ông T5, một phần đất diện tích 4.952,1m² và phần đất diện tích 2.258,5m². Cả hai hợp đồng ủy quyền và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng, nhưng kèm theo đó là một hợp đồng viết tay ngày 23/01/2016 thỏa thuận giữa ông T2 và ông K1 ký tên, ông K1 đồng ý cho ông T2 được quyền mua lại hai phần đất với giá 7 tỷ đồng và phải chịu lãi suất đồng thời ông K1 phải ký giấy ủy quyền cho ông T2 để ông T2 được quyền quyết định về hai phần đất. Sau đó, ông K1 và bà T1 đã làm thủ tục chỉnh lý trang 4 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông K1 và bà T1 vào ngày 03/02/2016, nhưng đất thì ông T2 và ông T5 không giao cho ông K1 và bà T1 do cả hai phần đất vẫn do gia đình ông T2 là bà L3, ông T4, ông T5 quản lý và có nhà ở trên đất trước đó. Đến ngày 14/9/2016, ông T2 trả cho ông K1 07 tỷ theo giấy tay thỏa thuận ngày 23/01/2016. Ông K1 đã làm biên nhận nhận tiền của ông T2 nên ông K1 và bà T1 đã ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng, tặng cho, định đoạt phần đất diện tích 2.258,5m² và phần đất diện tích 4.952,10m². Cả hai hợp đồng ủy quyền đều được công chứng. Đồng thời ông K1 đã giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 làm biên nhận nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1.

Ngày 15/9/2016, ông T2 chuyển nhượng phần đất diện tích 4.952,10m² cho ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy H với giá 2 tỷ đồng nhưng theo hợp đồng công chứng ghi giá 1,5 tỷ đồng, biên nhận tiền ông T2 ký nhận tiền của ông L1 là 2 tỷ đồng.

Ngày 19/9/2016, ông T2 chuyển nhượng phần đất diện tích 2.258,5m² cho ông Lâm Đại Minh với giá 8 tỷ đồng nhưng theo hợp đồng công chứng ghi giá 2 tỷ đồng, biên nhận tiền ông T2 nhận tiền của ông Minh là 8 tỷ đồng.

Tại thời điểm ông K1 và bà T1 ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất thì cả hai phần đất cũng do gia đình ông T2 và ông T5, ông T4 và bà L3 quản lý và ở trên đất.

Do ông K1 và bà T1 đã ủy quyền cho ông T2 được quyền tặng cho hay chuyển nhượng đất cho bất kì ai, nhưng thực tế ông K1 và bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất cho ông T2 do ông K1 và bà T1 đã nhận đủ tiền của ông T2 theo thỏa thuận nên ông K1 và bà T1 không còn trách nhiệm đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K1 và bà T1. Việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ai là quyền của ông T2, ông K1 và bà T1 không biết nên ông K1 và bà T1 không đồng ý trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông L1 và bà H. Hiện nay ông K1 và bà T1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2

với ông L1 và bà H nhưng yêu cầu ông T2 nhận 2 tỷ đồng của ông L1 và bà H thì ông T2 phải có trách nhiệm trả tiền cho ông L1 và bà H và bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3, ông Phan Thanh T4, bà Trà Thị Q1 do bà Nguyễn Thị Yến là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị L3 được cha mẹ tặng cho đất vào khoảng năm 1975, diện tích là 9.535m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau (nay là khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau). Bà L3 được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315521 ngày 20/8/1996 diện tích là 9.535m². Chồng bà L3 là ông Phan Văn Thấu qua đời năm 2005 không để lại di chúc. Ngày 07/4/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thu hồi diện tích 3.168,4m² để làm lộ nên phần đất bà L3 còn lại có diện tích 6.366,6m². Đến ngày 15/5/2014, bà L3 có ký thủ tục ủy quyền cho con là ông Phan Minh T5 để vay tiền Ngân hàng về xây lại nhà nhưng ông T5 đã làm thủ tục tặng cho để sang tên cho cá nhân ông T5, bà L3 không biết. Ngày 04/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau tiếp tục thu hồi thêm diện tích 361,5m² đất để mở rộng lộ nên diện tích đất còn lại là 6.005,1m². Đến tháng 11/2015 ông T5 thực hiện việc tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất nên ông T5 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA162570 ngày 11/01/2016 thửa số 14, tờ bản đồ số 20 với diện tích 2.258,5m² nên còn lại diện tích 4.952,10m² thì ông T5 được điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L3. Ngày 03/02/2016, ông T5 đã ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K1 và bà T1. Ngày 28/9/2016 ông K1, bà T1 ủy quyền cho ông T2 được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lâm Đại Minh diện tích đất 2.258,5m². Việc ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích 4.952,1m² cho ông K1, bà T1 và việc ông K1, bà T1 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng cho ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy H thì bà L3 và những người trong gia đình hoàn toàn không hay nên không đồng ý. Do trên phần đất này hiện nay gia đình bà L3 đang ở. Việc Văn phòng Công chứng Đất Mũi làm thủ tục ký công chứng tặng cho đất từ bà L3 sang ông T5 là không đúng theo yêu cầu của bà L3 do bà L3 chỉ ủy quyền để ông T5 vay tiền Ngân hàng. Do đó, bà Nguyễn Thị L3, ông Phan Thanh T4 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho được ký ngày 15/5/2014 giữa bà Nguyễn Thị L3 và ông Phan Minh T5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA162570 thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/01/2016 đứng tên ông Phan Minh T5 với diện tích đất 2.258,5m². Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.952,1m² được ký giữa ông T2 với ông K1 và bà T1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông L1 và bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Đất Mũi, chị Phan Ánh Q2, Phan Ánh D2, Phan Ánh Q3, Phan Ánh D1 là con ông Phan Minh T5 và bà Trà Thị Q1 cùng với ông Phan Thanh T2 không tham gia hòa giải, xét xử và cũng không có văn bản nêu ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý Hoa.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý Hoa và ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích Thuý đối với phần đất có diện tích 4.952,1m² tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích Thuý trả cho ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thuý Hoa số tiền 7.341.946.000 đồng (Trong đó 2.000.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 5.341.946.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý Hoa yêu cầu ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích Thuý bồi thường thiệt hại số tiền 5.341.946.000 đồng.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L3, ông Phan Thanh T4 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L3 và ông Phan Minh T5 ngày 15/5/2014; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.952,1m² thửa đất số 0313, 0317, 0394 tờ bản đồ số 03 được ký giữa ông Phan Minh T5 với ông Đỗ Đức K1 cùng vợ là bà Nguyễn Bích T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.952,1m² thửa đất số 0313, 0317, 0394 tờ bản đồ số 03 được ký ngày 15/9/2016 giữa ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T1 và ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thuý H.

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

Ngày 28/4/2023, bị đơn là ông Đỗ Đức Khung và bà Nguyễn Bích Thủy kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông L1 và bà H với ông T2 là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận đối với hợp đồng này.

Ngày 02/5/2023, nguyên đơn là ông Lâm Phụng Long và bà Ông Thuý Hoa kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông K1 và bà T1 phải trả tiền cho ông L1 và bà H theo chứng thư định giá là 12.683.892.000 đồng.

Ngày 10/5/2023, ông Trần Thái Linh là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Liễu, ông Phan Thanh Thuật, bà Trà Thị Quyền kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và bà T1, ông L1 và bà H, ông T4, bà L3, bà Q1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trịnh Thanh L2 là người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà H tranh luận cho rằng do ông K1 và bà T1 ủy quyền cho ông T2 được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông L1 và bà Hoa không nhận được đất nên ông K1 và bà T1 là người có lỗi, do đó ông K1 và bà T1 phải chịu trách nhiệm trả lại 12.683.892.000 đồng cho ông L1 và bà H theo giá trị đất đã được định giá (trong đó có 2 tỷ đồng do ông T2 đã nhận của ông L1 và bà H và 10.683.892.000 đồng là giá đất tại thị trường).

Ông Đỗ Quốc Năng là người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và bà T1 cùng với Luật sư Du Thị Bội tranh luận cho rằng, nguồn gốc hai phần đất là do ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1 vào ngày 03/02/2016, ông K1 và bà T1 thực tế chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn hai phần đất ông T2 và ông T5 cũng không giao cho ông K1 và bà T1 lý do đất do gia đình bà L3, ông T2, ông T4, ông T5 đang ở và quản lý đất. Khi ông T2 trả tiền cho ông K1 07 tỷ đồng thì ông K1 giao lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 cùng với hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng hoặc tặng cho hai phần đất cho bất kì ai. Như vậy mặc dù ông K1 và bà T1 ký hợp đồng ủy quyền nhưng theo biên nhận nhận tiền ông T2 đã ký có ghi ông K1 và bà T1 chuyển nhượng đất lại cho ông T2. Sau khi ông K1 và bà T1 ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 thì ông T2 đã chuyển nhượng phần đất diện tích 2.258,5m² cho ông Lâm Đại Minh vào ngày 19/9/2016. Phần đất này đã được Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo Bản án số 27/2019/DSPT ngày 21/01/2019 công nhận cho ông Lâm Đại Minh. Phần đất diện tích 4.952,10m² ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 và bà H vào ngày 15/9/2016 thì hiện nay theo Bản án phúc thẩm số 27/2019/DSPT ngày 21/01/2019 đã hủy một phần Bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 06/4/2018 về việc ông T4 yêu cầu công nhận di sản thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử lại. Do đó phần đất hiện nay đang tranh chấp diện tích 4.952,1m² do ông L1 và bà H khởi kiện đang được xem xét giải quyết trong vụ án chia thừa kế của ông T4 và bà L3. Do đó, việc không giao được đất cho ông L1 và bà H là do ông T2 và gia đình ông T2 không giao đất, vì tại thời điểm ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng đất cho ông K1 và bà T1 thì ông K1 và bà T1 cũng không được giao đất. Vì vậy, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/9/2016 giữa ông L1 và bà H với ông T2 vô hiệu thì ông K1 và bà T1 đồng ý nhưng yêu cầu các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T2 đã nhận tiền của ông L1 và bà H 2 tỷ đồng thì yêu cầu ông T2 phải trả lại cho ông L1 và bà H và phải bồi thường thiệt hại cho ông L1 và bà H do ông T2 và ông T5, ông T4 và bà L3 quản lý đất không giao đất. Ông K1 và bà T1 không đồng ý bồi thường và trả lại tiền cho ông L1 và bà H.

Bà Nguyễn Thị Yến là người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà Q1, bà L3 cùng với Luật sư Trần Văn Đức tranh luận cho rằng toàn bộ hai phần đất, một phần đất diện tích 2.258,5m² và một phần đất diện tích 4.952,10 m² do ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1, sau đó ông K1 và bà T1 ủy quyền lại cho ông T2 nên ông T2 chuyển nhượng cho ông Lâm Đại Minh diện tích 2.258,5m² và chuyển nhượng cho ông L1 và bà H diện tích 4.952,10 m² bà L3, ông T4 không đồng ý nên ông T4 đã khởi kiện yêu cầu công nhận di sản thừa kế, bà L3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đất và hợp đồng chuyển nhượng đất. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã giải quyết vụ án tại Bản án sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 nhưng tại Bản án phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 21/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau để xét xử lại. Phần đất được xem xét giải quyết chia thừa kế là phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông L1 và bà H với

ông K1 và bà T1, còn phần đất diện tích 2.258,5m² Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho ông Lâm Đại Minh theo hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không chấp nhận yêu cầu của ông T4 và bà L3 về việc hủy hợp đồng tặng cho đất giữa bà L3 và ông T5 nên bà L3 và ông T5 đang yêu cầu Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm. Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau cũng đang giải quyết sơ thẩm vụ án do ông T4 và bà L3 yêu cầu công nhận di sản thừa kế trên phần đất diện tích 4.952,10 m² do ông K1 và bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà H, ông K1 và bà T1, bà L3, ông T4 và bà Q1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2016 với diện tích 9.535m². Vào ngày 07/4/2014, UBND thành phố Cà Mau đã thu hồi diện tích 3.168,4m² nên diện tích đất của bà L3 còn lại là 6.366,6m² (trong đó đất thổ cư là 135m², đất trồng cây lâu năm là 2.400m² và đất trồng lúa là 3.831,6m²). Ngày 15/5/2014, bà L3 ký hợp đồng tặng cho ông T5 toàn bộ diện tích đất 6.366,6m² theo hợp đồng công chứng (BL 473). Ông T5 được điều chỉnh sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L3 vào ngày 22/5/2014. Ngày 18/11/2015, gia đình bà L3 gồm bà L3, ông T2, bà Đầm là vợ ông T2, ông T4, bà Q1 là vợ ông T4 làm văn bản giao cho ông T5 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của gia đình bà L3 cho ông K1 và bà T1 với giá 4,5 tỷ đồng được các bên làm văn bản thỏa thuận được ghi bằng giấy tay và cùng ký tên (BL 917). Bà L3 là mẹ của ông T5, ông T4 và ông T2. Ngày 04/12/2015, Nhà nước thu hồi thêm diện tích 361,5m² để mở rộng đường vành đai 2 nên diện tích đất của ông T5 còn lại là 6.005,1m². Ngày 13/01/2016 ông T5 đã lập thủ tục xin chuyển mục đích quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5 với diện tích 2.258,5m² (trong đó diện tích đất tách thửa trên phần đất ông T5 được bà L3 tặng cho là 2.141,5m² và ông T5 đăng kí mua thêm diện tích đất 117m²). Phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T5 được chỉnh lý trang 4 với diện tích là 4.952,10m². Ngày 23/01/2016 ông T5 ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng diện tích đất 2.258,5m² (BL 715) và diện tích 4.952,1m² (Bl 706). Cả hai Hợp đồng ủy quyền đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất M. Cùng ngày 23/01/2016 ông T2 ký hai hợp đồng chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1 hai phần đất diện tích 4.952,1m² và phần đất diện tích đất 2.258,5m² cả hai hợp đồng đều được công chứng (BL 703, 718). Đồng thời

ông T2 và ông K1 đã ký một giấy thỏa thuận viết tay cùng ngày 23/01/2016 với nội dung ông K1 đồng ý cho ông T2 mua lại hai phần đất đã chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1 với giá 7 tỷ đồng và ông T2 phải trả lãi nhưng ông K1 phải ký giấy ủy quyền cho ông T2 được quyền quyết định về hai phần đất nêu trên (BL 916). Văn bản viết tay và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng được ông T2 giao cho ông K1 giữ được các bên thống nhất. Ngày 03/02/2016 ông K1 và bà T1 được điều chỉnh sang tên trang 4 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T5 đứng tên với diện tích đất 2.258,5m² (BL 83) và một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L3 đứng tên với diện tích 4.952,10m² (BL 06). Ngày 14/9/2016, ông T2 và ông K1 đã ký văn bản thỏa thuận ông T2 nhận chuyển nhượng lại hai phần đất của ông K1 với giá 7 tỷ đồng, số tiền ông T2 trả cho ông K1 7 tỷ đồng là tiền do ông Lâm Đại Minh trả thay cho ông T2, văn bản thỏa thuận có ông Lâm Hoàng Ân và ông Vuur Tuấn Kỳ ký tên chứng kiến (BL 915). Ông T2 đã ký biên nhận giao tiền cho ông K1 với nội dung ông K1 chuyển nhượng đất cho ông T2 với số tiền 07 tỷ đồng (BL 914). Ông K1 và bà T1 cũng đã ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 để ông T2 được chuyển nhượng hai phần đất diện tích 2.258,5m² và phần đất diện tích 4.952,10 m². Cả hai hợp đồng ủy quyền được công chứng tại văn phòng công chứng Đất Mũi (BL 10, 712) và ông K1 cũng đã giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 làm biên nhận nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 (BL 53). Như vậy, tại thời điểm này, ông K1 và bà T1 mặc dù còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K1 và bà T1 không quản lý đất mà cả hai phần đất đều do ông T2 và gia đình ông T2 là ông T5, ông T4 và bà L3 đang ở và quản lý trước đó. Theo biên nhận nhận tiền ông T2 ký thể hiện ông K1 đã chuyển nhượng đất cho ông T2 và ông K1 đã nhận 7 tỷ đồng nên ông K1 và bà T1 đã ký hai hợp đồng ủy quyền để ông T2 được quyền định đoạt hai phần đất và giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 giữ. Như vậy, mặc dù ông K1 và bà T1 ký hợp đồng ủy quyền nhưng theo biên nhận nhận tiền ông T2 đã ký có ghi ông K1 và bà T1 chuyển nhượng đất lại cho ông T2. Ngày 15/9/2016, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 4.952,1m² cho ông L1 và bà H với giá 02 tỷ. Ngày 19/9/2016 ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Minh phần đất diện tích 2.258,5m² với giá 8 tỷ đồng nên ông T2 viết giấy nhận tiền của ông Minh và ông L1. Tại biên bản làm việc ngày 17/7/2023, ông Minh thừa nhận số tiền 07 tỷ ông T2 trả cho ông K1 là do ông Minh trả thay cho ông T2 do ông T2 nhận lại đất của ông K1 để ông T2 chuyển nhượng cho ông Minh phần đất diện tích đất 2.258,5m² với giá 8 tỷ đồng. Sau khi ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Minh thì ông Minh đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 896). Ông L1 chưa làm thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay ông L1 vẫn giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên cùng với giấy ủy quyền của ông K1 và bà T1.

Do đó, có cơ sở xác định khi ông K1 và bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2 theo hợp đồng ủy quyền của ông T5, ông K1 và bà T1 được điều chỉnh trang 4 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông

K1 và bà T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất nhưng thực chất thì ông K1 và bà T1 đã chuyển nhượng đất lại cho ông T2, việc chuyển nhượng đất được các bên thực hiện trên giấy tờ, các bên không có yêu cầu giao nhận đất nên phần đất các bên giao dịch chuyển nhượng vẫn do gia đình bà L3, ông T4 cất nhà ở, quản lý sử dụng từ trước đến nay. Điều này được người đại diện theo ủy quyền của bà L3, ông T4 và bà Q1 thừa nhận phần đất hiện nay do ông L1 và bà H khởi kiện ông K1 và bà T1 là do bà L3, ông T4 và ông T2 đang ở từ trước đến nay không giao cho ai. Vì vậy, ông L1 và bà H cho rằng sau khi ông L1 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 4.952,10m² của ông T2 từ hợp đồng ủy quyền của ông K1 và bà T1 nhưng do ông K1 và bà T1 không giao đủ đất nên ông L1 và bà H không làm thủ tục để chuyển tên quyền sử dụng đất và xác định lỗi là do ông K1 và bà T1 không giao đất là không có cơ sở.

Tại biên bản làm việc của Tòa án tỉnh Cà Mau đối với Phòng công chứng Đất Mũi ngày 16/8/2023 do ông Nguyễn Thanh Tòng, Trưởng văn phòng Công chứng Đất Mũi cũng xác định tại thời điểm ông L1 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T2 thì ông L1 và bà H không có yêu cầu phòng Công chứng xác minh, đo đạc để xác định vị trí diện tích đất mà các bên chuyển nhượng có đúng diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 và bà T1 hay không, mà ông L1 và bà H chỉ yêu cầu thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 và bà T1 đứng tên kèm theo giấy ủy quyền của ông K1 và bà T1 mà không cần có mặt ông K1 và bà T1 tại thời điểm ông L1 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2 (BL 966).

Tại hồ sơ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà H cũng thừa nhận trên phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa ông L1, bà H với ông K1, bà T1 là do gia đình ông T2 đang quản lý. Từ trước đến nay trên đất có hai căn nhà, một căn nhà hiện nay là quán Sari do vợ chồng và các con ông T4, bà Q1 đang quản lý và một căn nhà do bà L3 đang quản lý cùng với ông T2 và ông T5.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà L3 cũng thừa nhận trước khi ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng hai phần đất cho ông K1 và bà T1 vào ngày 23/01/2016 đến thời điểm ông K1, bà T1 ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất nên ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 và bà H diện tích 4.952,10m² và chuyển nhượng cho ông Minh diện tích 2.258,5m² thì ông K1 không được giao đất và không quản lý sử dụng đất do từ trước đến nay đất vẫn do gia đình bà L3 đang ở cùng ông T2, ông T5 và ông T4.

Theo Công văn số 700/CNVPĐKĐ ngày 10/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thể hiện phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 được điều chỉnh cho ông K1 và bà T1 là 4.952,1m² nhưng khi điều chỉnh diện tích đất tách thửa cho ông T5 có sai sót về diện tích nên đã được điều chỉnh lại diện tích đất hiện nay còn lại là 3.863,6m².

Như vậy, tại thời điểm ông K1 và bà T1 nhận chuyển nhượng đất từ hợp đồng ủy quyền của ông T5 ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất và ông T2 chuyển nhượng đất cho ông K1 và bà T1 thì diện tích đất của ông T5 chỉ còn 3.863,6m². Do ông T2 và ông T5 không giao đất cho ông K1 và bà T1, không đo đạc nên diện tích đất ông K1 và bà T1 được đứng tên quyền sử dụng đất 4.952,1m² là không đúng, nên khi ông K1 và bà T1 ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất, ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 và bà H diện tích là 4.952,1m² cũng không đúng diện tích đất. Hiện nay gia đình bà L3, ông T2, ông T4 và bà Q1 đang quản lý thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên chỉ còn diện tích 3.863,6m². Do đó, việc không giao đất cho ông L1 và bà H là do ông T2 và gia đình ông T2 không đồng ý giao đất, diện tích đất không đủ để giao cho ông L1 và bà H theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L1 và bà Hoa với ông T2 cũng không phải do ông K1 và bà T1 không giao đủ đất. Vì vậy, ông L1 và bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được ông K1 và bà T1 đồng ý nhưng ông K1 và bà T1 yêu cầu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, ông T2 đã nhận của ông L1 và bà H 02 tỷ đồng thì ông T2 phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông L1 và bà H.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà H cho rằng số tiền ông T2 nhận của ông L1 02 tỷ được ông T2 trình bày đã đưa lại cho ông K1 nên yêu cầu ông K1 trả lại cho ông L1 và bà H nhưng ông K1 không thừa nhận. Ông T2, ông L1 và bà H không có chứng cứ chứng minh việc ông T2 đã giao số tiền 2 tỷ đồng cho ông K1 nên không có cơ sở để buộc ông K1 và bà T1 trả lại cho ông L1 02 tỷ đồng. Vì vậy ông K1 và bà T1 kháng cáo không đồng ý trả 02 tỷ đồng cho ông L1 và bà H là cơ sở.

Đối với việc bồi thường thiệt hại từ giao dịch vô hiệu, do việc không giao đất được là do khi ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng đất cho ông K1 và bà T1 thì ông T5 và ông T2 cùng gia đình là bà L3, ông T4 đang quản lý đất. Ông T5 và ông T2 cũng không giao đất cho ông K1 và bà T1, đến khi ông K1 và bà T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất, ông T2 đã chuyển nhượng đất cho ông L1 và bà H một phần đất và ông T2 chuyển nhượng cho ông Minh một phần đất thì ông T2 và ông T5 cũng không giao đất cho ông L1 và bà H và cũng không giao đất cho ông Minh. Đến ngày 19/6/2017, ông T4 khởi kiện ông T5 về việc yêu cầu công nhận di sản thừa kế nên phần đất ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 bà H, ông Minh đã phát sinh tranh chấp đang được Tòa án thụ lý giải quyết. Vì vậy, lỗi dẫn đến không giao đất cho ông L1 và bà H không phải do ông K1 và bà T1 mà ông K1 và bà T1 cũng là người nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 theo hợp đồng ủy quyền của ông T5 nhưng ông K1 và bà T1 cũng không được ông T5 và ông T2 giao hai phần đất cho ông K1 và bà T1. Khi ông L1 và bà H nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 theo hợp đồng ủy quyền của ông K1 và bà T1 thì ông L1 và bà H cũng không nhận được đất lý do bà L3, ông T2, ông T4 và bà Q1 đang ở và quản lý đất không đồng ý giao đất. Do đó ông L1 và bà H yêu cầu buộc ông K1 và bà T1 phải bồi thường thiệt hại là không có cơ sở.

Tại hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà H cũng không có yêu cầu gì đối với ông T2 và những người đang quản lý phần đất do ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L1 và bà H, do đó không có cơ sở để Hội đồng xét xử buộc ông T2 trả tiền và xác định lỗi để buộc bồi thường thiệt hại.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K1 và bà T1, không chấp nhận yêu cầu của ông L1 và bà H về việc buộc ông K1 và bà T1 phải trả số tiền là 7.341.946.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Phụng Long và bà Ông Thúy Hoa yêu cầu ông K1 và bà T1 bồi thường thiệt hại giá trị đất theo kết quả định giá là 12.683.892.000 đồng. Trong đó yêu cầu ông K1 và bà T1 trả 2 tỷ đồng do ông T2 nhận của ông L1, bà H và 10.683.892.000 đồng là giá trị đất trên thị trường tại thời điểm định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ông L1 và bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của ông T2 theo hợp đồng ủy quyền của ông K1 và bà T1 thì ông L1 và bà H không yêu cầu đo đạc để xác định diện tích đất trên thực địa để xác định vị trí, mốc giới đất mà các bên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng đất trên giấy tờ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 và bà T1 đứng tên với diện tích 4.952,1m², hiện nay theo điều chỉnh của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thì diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên có diện tích là 3.863,6m² nhưng trên thực địa do không đo đạc được đất nên ông L1 và bà H không xác định được diện tích đất còn lại là bao nhiêu. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo đạc phần đất bà L3 đang quản lý thì những người có đất giáp ranh với bà L3 không thống nhất chỉ ranh đất, ông L1 và ông K1 không xác định được đất ở vị trí nào nên cơ quan đo đạc không đo được đất.

Tại hồ sơ và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định phần đất hiện nay đang tranh chấp với ông K1 và bà T1 do gia đình bà L3 đang quản lý và cất nhà ở gồm hai phần đất ở hai vị trí không giáp nhau, một phần đất ở vị trí giáp đường Trần Hưng Đạo nối dài là quán Sari do ông T4 cùng bà Q1 và các con ông T4 đang quản lý, một phần đất bà L3 và ông T2 đang ở là phần đất giáp Kinh Sáng. Giữa phần đất ông T4 và bà L3 đang quản lý còn một phần đất ông xác định được chủ sử dụng đất. Giá trị phần đất ông T4 và bà Q1 đang quản lý nằm ở vị trí giáp đường Trần Hưng Đạo nối dài nên có giá trị cao hơn giá trị phần đất bà L3 và ông T2 đang quản lý. Do không đo đạc và xác định được vị trí và diện tích đất nên ông L1 và bà H yêu cầu định giá trên diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên với diện tích 4.952,10m². Theo chứng thư định giá ngày 15/11/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thiên Phú tại thành phố Hồ Chí Minh đã xác định giá trị đất diện tích 4.952,1m² là 12.683.892.000 đồng là không phù hợp với diện tích và giá trị đất thực tế nhưng tại phiên tòa, các bên đương sự không đồng ý đo đạc và định giá lại đất, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử đo đạc, định giá lại phần đất tranh chấp.

Mặc khác cả hai phần đất do ông K1 và bà Thuỷ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.952,10m² và phần đất diện tích 2.258,5m² do ông T5 ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng nên ông T2 đã chuyển nhượng đất cho ông K1 và bà T1. Sau đó ông K1 và bà T1 đã nhận 7 tỷ đồng của ông T2 nên ông K1 và bà T1 đã ủy quyền cho ông T2 được chuyển nhượng, tặng cho hoặc định đoạt tài sản. Từ đó ông T2 đã chuyển nhượng cho ông L1, bà H diện tích 4.952,1m² và chuyển nhượng cho ông Minh phần đất diện tích 2.258,5m². Tại thời điểm ông K1 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng đất, ông K1 và bà T1 cũng không quản lý đất, ông T2 cũng không giao đất cho ông Minh và ông L1, bà H do gia đình ông T2 và ông T5 không giao đất mà có phát sinh tranh chấp đất giữa gia đình ông T2 do ông T4 và bà Hạnh khởi kiện ông T5 để yêu cầu công nhận di sản thừa kế; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L3 với ông T5; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông K1 bà T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông K1 và bà T1; giữa ông T2 với ông Minh. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm tại Bản án số 13/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 nhưng Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm tại Bản án số 27/2019-DS-PT ngày 21/01/2019 hủy một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông Minh trên diện tích 2.258,5m² và hiện nay phần đất này ông T2 đã giao cho ông Minh xong, nhưng phần đất diện tích còn lại tích 4.952,1m² ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 và bà H thì Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy một phần bản án sơ thẩm về việc yêu cầu công nhận 1/6 di sản thừa kế của ông T4 trên diện tích đất này để giải quyết lại. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã thụ lý vụ án theo thông báo thụ lý số 08/TBTL ngày 20/4/2023 nhưng ông L1 và bà H cho rằng lỗi dẫn đến việc không giao được đất cho ông L1 và bà H là do ông K1 và bà T1 không giao đất là không có cơ sở. Cả hai phần đất do ông K1 và bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 sau đó ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Minh và ông L1 với nội dung và hình thức là giống nhau, nhưng theo Bản án phúc thẩm số 27/2019-DS-PT ngày 21/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh thì ông T2 đã giao đất cho ông Minh mà không yêu cầu ông K1 và bà T1 phải có trách nhiệm giao đất. Hiện nay, ông L1 và bà H cho rằng ông K1 và bà T1 không giao đất nên phải trả cho ông L1 và bà H 12.683.892.000 đồng là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà H.

Tại hồ sơ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà H, ông K1 và bà T1 đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông L1 và bà H với ông T2 theo Hợp đồng ủy quyền của ông K1 và bà T1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận nhận sự tự nguyện thỏa thuận này. Do các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1 và bà T1 đứng tên đã điều chỉnh với tích đất còn lại 3.863,6m² cùng với hợp đồng ủy quyền của ông K1 và bà T1 với ông T2 vẫn còn giá trị pháp lý. Phần diện tích đất 3.863,6m² hiện nay Tòa án tỉnh Cà

Mau đang thụ lý để xét xử sơ thẩm lại vụ án do ông T4 yêu cầu công nhận 1/6 di sản thừa kế. Phần đất này hiện nay vẫn do ông T4, bà Q1, bà L3 và ông T2 quản lý nên ông L1 và bà H có quyền yêu cầu ông T2 phải bồi thường thiệt hại và trả lại tiền đã nhận của ông L1 và bà H do ông T2 không giao đất được cho ông L1 và bà H trong cùng vụ án do ông T4 khởi kiện.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T4, bà Trà Thị Q1 và bà Nguyễn Thị L3. Hội đồng xét xử xét thấy, cả hai phần đất do ông T5 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng cho ông K1 và bà T1, ông Khung và bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó ông K1 và bà T1 đã ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng đất nên ông T2 đã chuyển nhượng cho ông L1, bà H diện tích 4.952,1m² vào ngày 15/9/2016 và ông T2 chuyển nhượng cho ông Minh diện tích 2.258,5m² vào ngày 19/9/2016. Phần đất ông T2 chuyển nhượng cho ông Minh diện tích 2.258,5m² đã được giải quyết tại bản án phúc thẩm số 27/2019/DSPT ngày 21/01/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích 4.952,10m² do ông T2 chuyển nhượng cho ông L1 và bà H là phần đất hiện nay được điều chỉnh diện tích đất còn lại là 3.863,6m² do bà L3 cùng ông T2 đang ở và một phần đất là quán Sari do ông T4 và bà Q1 cùng với các con của ông T4 và bà Q1 đang quản lý. Người đại diện theo ủy quyền của bà L3, bà Q1 và ông T4 cũng thừa nhận phần đất này cũng là phần đất hiện nay ông T4, bà L3, bà Q1 đang yêu cầu công nhận 1/6 di sản thừa kế cho ông T4 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông K1 và bà T1. Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau cũng đang thụ lý để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo Thông báo thụ lý số 08 ngày 06/4/2023.

Xét thấy, yêu cầu của bà L3, ông T4 và bà Q1 trong vụ án này cũng cùng với yêu cầu của bà L3, ông T4 và bà Q1 trong vụ án sơ thẩm hiện nay Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đang thụ lý để xét xử sơ thẩm lại vụ án. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã đình chỉ yêu cầu của ông T4, bà L3, bà Q1 đối với các yêu cầu của bà L3, ông T4, bà Quyền đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử là phù hợp. Các yêu cầu của ông T4 bà Q1, bà L3 đang được Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo thông báo thụ lý số 08 ngày 06/4/2023. Do đó ông T4, bà Q1, bà L3 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết yêu cầu chia thừa kế và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này là không phù hợp lý do cùng một nội dung yêu cầu của ông T4, bà L3 và bà Q1 thì không thể giải quyết trong hai vụ án. Vì vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T4, bà L3 và bà Q1.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà H, ông K1 và bà T1, bà L3, ông T4 và bà Q1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông K1 và bà Thủy, được chấp nhận nên ông K1 và bà T1 không phải chịu án phí.

Kháng cáo của ông L1 và bà Hoa không được chấp nhận nên ông L1 và bà H phải chịu án phí theo quy định.

Kháng cáo của bà Liễu, ông Thuật, bà Quyền không được chấp nhận nên ông T4 và bà Q1 phải chịu theo quy định. Bà L3 được miễn án phí do là người cao tuổi.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đức Khung và bà Nguyễn Bích Thủy.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Phụng Long và bà Ông Thúy Hoa.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Liễu, ông Phan Thanh Thuật và bà Trà Thị Quyền.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Phụng L1 và Ông Thúy H với ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy H với ông Phan Thanh T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy Hoa về việc Buộc ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích Thủy trả cho ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy Hoa số tiền 7.341.946.000 đồng (Trong đó 2.000.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 5.341.946.000 đồng là số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Phụng L1 và bà Ông Thúy Hoa yêu cầu ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích Thủy bồi thường thiệt hại số tiền 5.341.946.000 đồng.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L3, ông Phan Thanh T4 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L3 và ông Phan Minh T5 ngày 15/5/2014; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với phần đất có diện tích 4.952,1m² được ký giữa ông Phan Thanh T2 với ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1 được ký ngày 23/01/2016 theo hợp đồng ủy quyền của ông Phan Minh T5; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.952,1m² được ký ngày 15/9/2016 giữa ông ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thúy H với ông Phan Thanh T2 theo hợp đồng ủy quyền của ông Đỗ Đức K1 và bà Nguyễn Bích T1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Phụng L1, bà Ông Thúy Hoa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 122.683.000 đồng. Ngày 04/9/2020 ông L1 và bà H đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 57.450.000 đồng tại biên lai số 0002356 được đối trừ, số tiền còn lại ông L1 và bà H phải tiếp tục nộp số tiền là 65.233.000 đồng.

Ông Đỗ Đức K1, bà Nguyễn Bích T1 không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị L3 được miễn theo quy định.

Ông Nguyễn Thanh T4 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ngày 16/10/2020 ông T4 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 000041 được chuyển thu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Đức Khung và bà Nguyễn Bích Thủy không phải nộp. Ngày 10/5/2023 ông K1 và bà Thủy mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003353, 0003354 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Ông Lâm Phụng Long, bà Ông Thúy Hoa mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Ngày 04/5/2023 ông L1 đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0003300, ngày 11/5/2023 bà Hoa đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0003367 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

Bà Trà Thị Quyền, ông Phan Thanh Thuật mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Ngày 19/5/2023 bà Quyền, ông Thuật mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0003401, 0003402 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

Bà Nguyễn Thị L3 được miễn nộp.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan

