**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 152/2021/DS-PT
Ngày 19-11- 2021
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 Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Châu Minh Hoàng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn T, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Văn T: Luật sư Nguyễn Văn N - Văn phòng luật sư Ánh Sáng; Địa chỉ số: Số 17, ấp B, xã H, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T: Luật sư Đỗ Văn T, Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự - Chi nhánh Cà Mau; Địa chỉ số: 122, 124 Ngô Gia T, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Bà Cao Thị N, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Trọng Ng, sinh năm 1987.

3. Ông Nguyễn Anh Ng, sinh năm 1990.

4. Ông Nguyễn Gia Ng, sinh năm 2000.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng Ng, Nguyễn Anh Ng và Nguyễn Gia Ng là bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố C, tỉnh Cà Mau (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T – Là bị đơn

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:*

Vào ngày 22/4/2012, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N phần đất lập vườn tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau với diện tích 3.230m$^2$ thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 4, với giá 70.000.000 đồng. Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đã trả trước cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T số tiền 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục giấy tờ xong thì sẽ giao đủ số tiền 20.000.000 đồng còn lại. Do phần đất chuyển nhượng có tranh chấp về hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Do thời gian tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ kéo dài nên từ đó cũng phát sinh tranh chấp giữa ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Ông Lâm Văn T yêu cầu chính quyền địa phương xã Đ giải quyết. Kết quả hòa giải ngày 10/01/2014 của Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cà Mau thì bà Nguyễn Thị T, ông Lâm Văn T thống nhất và thỏa thuận với ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N. Cụ thể là các bên không tiếp tục giao dịch chuyển nhượng phần đất lập vườn tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau với diện tích 3.230m$^2$ thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 4, mà đổi lại ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng phần đất khác tại ấp B, xã Đ cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N, diện tích đất chuyển nhượng ngang 15m, dài hết hậu đất (theo đo đạc thực tế, phần đất có diện tích 699,4m$^2$) để trừ số tiền 50.000.000 đồng mà vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đã giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trước đó. Sau khi thỏa thuận xong thì ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T đã giao phần đất tại ấp B này cho vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N quản lý, sử dụng từ ngày 14/3/2014 cho đến nay.

Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tọa lạc tại tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N. Còn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thì cho rằng phần đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình, khi chuyển nhượng thì các con trong gia đình không có mặt, không có ý kiến đồng ý việc chuyển nhượng nên xâm phạm

đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình và phần đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nên không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N giao trả lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N cùng với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thống nhất và thỏa thuận hủy "Giấy chuyển nhượng đất lập vườn" ngày 22/4/2012; Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng đất" đối với phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau; ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N trả lại phần đất 699,4m$^2$ cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T; ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng; tiền công sức đầu tư, san lấp mặt bằng là 20.000.000 đồng và tiền giá trị cây trồng là 3.660.000 đồng. Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng vì lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy là do ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Còn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T xác định việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi cả hai bên, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T không phải chịu trách nhiệm bồi thường.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy Giấy chuyển nhượng đất lập vườn ký ngày 22/4/2012 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N; Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đối với phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N số tiền nhận chuyển nhượng đất 50.000.000 đồng và bồi thường 70% thiệt hại cho ông T, bà N bằng số tiền 381.143.000 đồng.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc:

+ Ông Cần, bà T có trách nhiệm trả cho ông T, bà N tiền công sức, đầu tư cải tạo đất là 20.000.000 đồng và giá trị các cây trồng trên đất là 3.660.000 đồng.

+ Ông Cần, bà T được quyền quản lý và khai thác đối với các cây trồng trên phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 22/4/2021, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N số tiền 381.143.000 đồng do hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ chấp nhận trả tiền

chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng cùng với lãi suất theo mức lãi suất do ngân hàng quy định kể từ ngày 22/4/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật thì giữa ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N tranh chấp với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc chuyển nhượng phần đất 699,4m$^2$ tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau. Từ đó, cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và áp dụng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, luật đất đai để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp cho thấy: Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.230m$^2$ tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, việc thỏa thuận này có lập thành văn bản là "Giấy chuyển nhượng đất lập vườn" ngày 22/4/2012. Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng này không thực hiện được do có tranh chấp với người khác. Từ đó, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T cùng với ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N thống nhất và thỏa thuận là các bên không tiếp tục giao dịch chuyển nhượng phần đất lập vườn tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau với diện tích 3.230m$^2$ mà đổi lại ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng phần đất khác tại ấp B, xã Đ cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N, diện tích đất chuyển nhượng là 699,4m$^2$ để trừ số tiền 50.000.000 đồng mà vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đã giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trước đó. Do vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.230m$^2$ ở ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau đã được các bên tự nguyện chấp dứt để thay thế bằng một giao dịch chuyển nhượng khác, nên "Giấy chuyển nhượng đất lập vườn" ngày 22/4/2012 cũng không còn giá trị để gàn buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong giao dịch này. Tuy tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất huỷ "Giấy chuyển nhượng đất lập vườn" ngày 22/4/2012, đây là sự tự nguyện của các bên, nhưng không cần thiết phải tuyên hủy "Giấy chuyển nhượng đất lập vườn" theo bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là không vi phạm, nhưng cần điều chỉnh nội dung quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[4] Đối với việc chuyển nhượng phần đất 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau tuy giao dịch chuyển nhượng này không được lập thành văn bản, nhưng đây cũng được xác định với hình thức là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Các bên đã thực hiện hợp đồng này từ năm 2014, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T đã giao đất và ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đã trả tiền. Tuy nhiên, hợp đồng này không thể tiếp tục thực hiện do phần đất chuyển nhượng đã được ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền trước khi chuyển nhượng; xâm phạm quyền và lợi ích của các thành viên trong hộ gia đình nên không thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng theo yêu cầu của ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N. Còn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thì yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N cùng với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T thống nhất và thỏa thuận hủy "Hợp đồng chuyển nhượng đất" đối với phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tọa lạc tại tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau; ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N trả lại phần đất 699,4m$^2$ cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T; ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng; tiền công sức đầu tư, san lấp mặt bằng là 20.000.000 đồng và tiền giá trị cây trồng là 3.660.000 đồng. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật và án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm ghi nhận "Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất..." là chưa đúng với tên gọi của mối quan hệ giao dịch mà các bên đã thực hiện, nên cần điều chỉnh.

[5] Xét về hậu quả của việc hủy hợp đồng cho thấy: Phần đất tranh chấp được xác định giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 594.490.000 đồng, khoảng thiệt hại được xác định do hủy hợp đồng là 544.490.000 đồng. Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T phải chịu trách nhiệm bồi thường do hủy hợp đồng vì lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy là do ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Còn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T xác định việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi cả hai bên, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T không phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Tại nội dung kháng cáo và ý kiến giải trình của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn C cho rằng việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất trong khi phần đất đang thế chấp Ngân hàng thì ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N đều biết rõ. Đồng thời, tại biên bản Hòa giải tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N thỏa thuận với bà Nguyễn Thị T là nếu không giao được đất thì bà Nguyễn Thị T phải trả lại 50.000.000 đồng và chịu lãi theo mức lãi suất ngân hàng từ ngày giao tiền, nên án sơ thẩm xác định bà chịu trách nhiệm bồi thường 70% giá trị thiệt hại là không thỏa đáng.

Xét qua ý kiến của bị đơn cho thấy, quá trình giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên đã xảy ra tranh chấp và đã được chính quyền địa phương nhiều lần hòa giải vào các ngày 27/8/2013; 03/10/2013 và ngày 10/01/2014 *(Riêng đối với các biên bản hòa giải ngày 25/10/2013 và 27/11/2013 phía bị đơn không có ký xác nhận*

*biên bản)* thì ý chí của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn C tự nguyện hoán đổi và đồng ý giao phần đất ở ấp B, xã Đ *(phần đất đang tranh chấp)* cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N. Việc thỏa thuận này đã được các bên thực hiện và đã giao đất xong. Tuy nhiên, quá trình đo đạc cắm mốc phần đất vào ngày 13/01/2014 mới thể hiện phần đất giao theo thỏa thuận phía vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền nhưng các bên vẫn thực hiện việc thỏa thuận và bàn giao đất vào ngày 14/3/2014. Mãi cho đến ngày 11/5/2020, do ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T không tách chuyển được quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N nên ông Lâm Văn T mới khởi kiện. Từ việc nguyên đơn không tìm hiểu rõ thông tin khi nhận chuyển nhượng đất; bị đơn không thông báo đầy đủ về thông tin đất chuyển nhượng, vi phạm quy định về quyền sở hữu T sản; chuyển nhượng T sản trong khi đang thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ...làm cho hợp đồng bị vô hiệu và không thể thực hiện được. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc các bên phải chịu một phần lỗi trong thiệt hại xảy ra là có căn cứ. Riêng về việc các bên thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 10/01/2014 của Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cà Mau thì đây là ý kiến trình bày của các bên trong khi tham gia hòa giải và sau đó giữa các bên đã thỏa thuận với hình thức giao đất như đã nêu và các bên đã thực hiện việc thỏa thuận của mình, nên không thể lấy ý kiến của ông Lâm Văn T trình bày khi hoà giải để làm căn cứ để xác định việc hoàn trả tiền chuyển nhượng và chịu lãi suất ngân hàng đối với số tiền chuyển nhượng đất. Bên cạch đó, các bên giao kết với nhau là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng vay T sản, nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì phải giải quyết hậu quả thiệt hại theo quy định tại các Điều 137, 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về lỗi của các bên cho thấy, thời điểm ông Lâm Văn T và bà Cao Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T và đang được thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Mặc dù ông Lâm Văn T và bà Cao Thị N đã trả đủ tiền và đã nhận đất để sử dụng từ năm 2014 đến nay, nhưng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T không thực hiện được việc tách, chuyển quyền sử dụng đất trên cho ông Lâm Văn T mà hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T thế chấp Ngân hàng và chưa thanh toán nợ, phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng chưa được giải chấp. Do đó cấp sơ thẩm xác định về lỗi vi phạm hợp đồng thì phía ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T có lỗi nhiều hơn (theo tỷ lệ 7/3), buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T chịu 70% thiệt hại, ông Lâm Văn T và bà Cao Thị N chịu 30% thiệt hại. Theo kết quả thẩm định giá thì phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, loại đất trồng cây lâu năm, giá trị 850.000đồng/m$^2$, tổng giá trị là 594.490.000 đồng, nên thiệt hại được xác định bằng 544.490.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm đã buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường 70% thiệt hại cho ông Lâm Văn T và bà Cao Thị N bằng số tiền 381.143.000 đồng là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 3.287.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 9.000.000 đồng đã được nguyên đơn thanh toán xong với cơ quan thực

hiện đo đạc và thẩm định giá. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 70% chi phí tố tụng bằng 8.600.000 đồng là phù hợp. Phần chi phí còn lại ông Lâm Văn T tự chịu.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp và có cơ sở chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải nộp theo quy định, ông Nguyễn Văn C có đơn xin miễn án phí do người cao tuổi nên được chấp nhận.

[10] 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ Điều 26, 35, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 127, 128, 137, 138, 410, 689, 692, 697, 699, 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N giao trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 699,4m$^2$ tại ấp B, xã Đ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cùng với công trình đầu tư, cải tạo đất, cây trồng trên đất *(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N số tiền nhận chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng; tiền công sức đầu tư cải tạo đất là 20.000.000 đồng; giá trị cây trồng trên đất là 3.660.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T bồi thường 70% thiệt hại cho ông T, bà N *(do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)* bằng số tiền là 381.143.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N số tiền 8.600.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải*

*chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 150.000 đồng và án phí có giá ngạch là 11.268.000 đồng theo quy định pháp luật. Ngày 10/8/2020 ông Cần và bà T có dự nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0002274 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu và đối trừ. Bà Nguyễn Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 11.118.000 đồng. Ông Lâm Văn T, bà Cao Thị N và ông Nguyễn Văn C được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 150.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại biên lai thu số 0000958 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn C được hoàn lại số tiền chênh lệch là 150.000 đồng. Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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.

*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 nguyên thi hành án, hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi Cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thế Phương**