

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

Bản án số: 32/2025/DS-PT  
Ngày 15- 01 – 2025  
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 Huỳnh Văn Út.

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 tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 403/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 361/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1962;

Địa chỉ cư trú: Số A, đường C, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2/ Bà Phùng Thị M, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số A, đường H, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà M: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A, Đ, khóm B phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau;

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Phạm Văn L sinh năm 1980 - Văn Phòng Luật sư Phạm Văn L, Đoàn Luật sư thành phố C. (có mặt)

Địa chỉ 3 T, Phường H, Quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: số nhà B, M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

2/ Ông La Trường X, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Địa chỉ cư trú: số nhà B, M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

3/ Ông Nguyễn Việt D1, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau;

4/ Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: số nhà B, M, phường A, quận N, Tp Cần Thơ;

Chỗ ở hiện nay: số A, T, phường H, Tp M, tỉnh Tiền Giang.

5/ Ông Nguyễn Việt P, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau;

6/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

7/ Bà Nguyễn Kim L1, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau;

8/ Bà Nguyễn Kim H2, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số nhà B, M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Việt H là bị đơn trong vụ án .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Đại diện bà D, bà M là ông K trình bày:* Năm 2001, bà Mã Thị H3 có lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà D bà M mỗi người một phần đất (nền nhà) tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất) cho bà Phùng Thị M vào ngày 07/9/2001, diện tích ngang 04m x 36m = 144m<sup>2</sup> với giá 28.000.000đ (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Lân Hồng H4, hướng Nam giáp Mã Ngọc G).

- Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Mã Ngọc G vào ngày 07/9/2001, diện tích ngang 4,5m x 36m = 162m<sup>2</sup> với giá 31.500.000đ (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Phùng Thị M, hướng Nam giáp Mã Thị H3).

Hợp đồng có các con của bà H3 ký, ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Kim C và ông La Trường X. Bà M đã thanh toán xong và đã bàn giao đất nhưng chưa làm thủ tục. Đến ngày 16/9/2001, bà G thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị D, được bà H3 đồng ý ký nhận tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/9/2001 đã thanh toán xong. Cùng thời điểm này bà H3 cũng có chuyển nhượng cho bà Lâm Hồng H5, bà Trần Thị Đ (để trừ nợ cho vợ ông P) mỗi người một nền nhà diện tích  $4m \times 36m = 144m^2$  giáp ranh với hai phần đất của bà M, bà D.

Sau khi thanh toán xong bà H3 bàn giao đất theo biên bản bàn giao lập cùng ngày 17/10/2006 (BL 85, 91 là tài liệu do ông Hoàng cung C1 giấy bàn giao đất) có ký xác nhận của bà Mã Thị H3, ông Nguyễn Việt H, ông La Trường X và bà Lê Thị Tuyết. Phần đất đã cắm cột mốc ranh đất. Do có nhu cầu sử dụng nên bà M, bà D có yêu cầu bà H3 lập thủ tục tách thửa thì bà H3 cho rằng đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hứa khi nào chuộc về sẽ làm thủ tục tách thửa thì bà M, bà D.

Năm 2007 bà H3 chết, bà M và bà D có đến phần đất thì phát hiện có người cất nhà trên phần đất của bà M và bà D. Bà M, bà D có đến gặp ông H để hỏi thì ông H nói rằng đã chuyển nhượng phần đất cho người khác và ông H đề nghị với bà M, bà D sẽ đổi vị trí khác cặp phần đất mà bà M, bà D nhận chuyển nhượng trước đây cùng với diện tích tương tự thì bà M, bà D cũng đồng ý, nhưng ông H cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn thế chấp chưa làm thủ tục tách thửa được, bà M và bà D cũng đồng ý.

Đến khoảng năm 2017, Bà M, bà D đến gặp ông H. Ông H cũng hứa rằng sẽ tách thửa. Sau đó anh chị em ông H lập thủ tục thừa kế và thống nhất giao cho một người đứng tên phần đất thì sẽ lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng lại cho bà M, bà D.

Đến tháng 07/2023 thì bà M, bà D trực tiếp ông H để yêu cầu chuyển tên quyền sử dụng đất thì phát hiện cột mốc trên phần đất không còn. Bà M, bà D hỏi ông H thì ông H nói rằng ông Nguyễn Việt P (anh ruột của ông H) đã mua lại phần đất của bà M, bà D và ông P đề nghị ông H ký tên chuyển nhượng đất cho người khác nên không còn đất để giao cho bà M, bà D. Hiện nay ông H đã được thừa kế đứng tên toàn bộ phần đất của bà H3.

Nay bà M, bà D yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà M, bà D và bà H3 đã xác lập cùng ngày 07/9/2001 có hiệu lực pháp luật. Hiện ông H là người thừa kế phần đất của bà H3 nên buộc ông H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng trên.

Ông H phải lập thủ tục tách thửa giao cho bà Phùng Thị M phần đất diện tích ngang  $04m \times 36m = 144m^2$  (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Lâm Hồng H4, hướng Nam giáp Mã Ngọc G) theo xác lập ngày 07/9/2001. Và lập thủ tục tách thửa giao cho bà Trần Thị D phần đất diện tích ngang  $4,5m \times 36m = 162m^2$  (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Phùng Thị M, hướng Nam giáp Mã Thị H3) theo xác lập ngày 07/9/2001.

Theo biên bản thẩm định phân đất do ông H bà H3 đã chuyển nhượng bán cho bà Lại Thị H6 và đã tách thửa kết quả 500,6m<sup>2</sup> giá trị 777.000.000đ để làm cơ sở giải quyết yêu cầu. Bà M, bà D. Yêu cầu ông H có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị phân đất bằng tiền bà M yêu cầu diện tích 144m<sup>2</sup> và bà D yêu cầu diện tích 162m<sup>2</sup>.

*\* Người đại diện bị đơn là ông Hồ Vũ P1 là trình bày:* Ông H không đồng ý theo yêu cầu của bà M, bà D đặt ra. Bởi vì, tại 02 giấy sang nhượng đất lập cùng ngày 07/9/2001 giữa Mã Thị H3 với Phùng Thị M, Trần Thị D, bà Mã Thị H3 không ký tên chỗ người bán và ông Nguyễn Việt H không ký tên và viết họ tên vào chỗ người làm chứng. Nay ông H xác định chữ ký và chữ viết Mã Thị H3 là không phải do mẹ ông ký tên và viết tên Mã Thị H3; Còn chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Việt H cũng không phải do ông ký và viết ra. Từ trước đến nay gia đình ông chưa có bất cứ giao dịch mua bán đất với bà Trần Thị D và bà Phùng Thị M. Tại phiên tòa ông H thừa nhận chữ ký tại 02 biên bản bàn giao đất cho bà Đ, bà M lập ngày 17/10/2004 là do ông ký tên người chứng kiến.

Ông H xác định bà Mã Thị H3 không có bán đất cho bà M và bà D nên giấy mua bán đất của bà M và bà D cung cấp là giấy giả. Ông có làm đơn yêu cầu và cung cấp tài liệu để làm nguồn giám định chữ ký, nhưng ông H không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định và cho rằng không cần phải giám định. Việc giám định chữ ký là nghĩa vụ của bà D, bà M.

Tuy nhiên, ông H và các con của bà H3 thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày 27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup> để làm cơ sở giải quyết theo yêu cầu của bà M, bà D. Trường hợp bà M, bà D chứng minh được là bà Mã Thị H3 có ký hợp đồng mua bán với bà D, bà M thì ông H đồng ý trả bằng tiền giá trị tương đương với diện tích đất đã bán.

*- Trình bày của bà C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ là bà Mã Thị H3 và em bà là Nguyễn Việt H đã nhận thừa kế đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 902350 cấp ngày 20/12/2016 diện tích 25,280m<sup>2</sup>.

Bà C cho rằng yêu cầu của bà M và bà D là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, từ trước đến nay phân đất này do em bà là Nguyễn Việt H trực tiếp quản lý và sử dụng, mẹ bà là bà Mã Thị H3 không có bán cho bất cứ ai. Bà C cho rằng mẹ bà là Mã Thị H3 không ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M, bà D lập cùng ngày 07/9/2001. Bản thân Nguyễn Việt H từ trước đến nay cũng chưa bao giờ có bất cứ giao dịch nào đối với bà M, bà D. Bà C xác định chữ ký và chữ viết trong 02 giấy sang, nhượng đất lập cùng ngày 07/9/2001 không phải do bà ký và viết ra nên bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M, bà D.

Trường hợp bà M, bà D chứng minh được là bà Mã Thị H3 có ký hợp đồng mua bán với bà D, bà M thì ông H có nghĩa vụ trả bằng giá trị tương đương với diện tích đất đã bán, căn cứ giá theo chứng thư thẩm định giá với giá trị đương tương phân đất mà bà M, bà D yêu cầu.

- *Trình bày của ông X (chồng bà C) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Theo yêu cầu của bà Phùng Thị M và bà Trần Thị D. Ông X cho rằng nội dung yêu cầu của bà M và bà D là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, từ trước đến nay phần đất này do Nguyễn Việt H trực tiếp quản lý và sử dụng, bà Mã Thị H3 không có bán cho bất cứ ai. Ông X cho rằng bà Mã Thị H3 không có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M, bà D lập cùng ngày 07/9/2001. Ông X xác định chữ ký và chữ viết trong 02 giấy sang nhượng đất lập cùng ngày 07/9/2001 không phải do ông ký và viết ra. Ông Nguyễn Việt H từ trước đến nay chưa bao giờ có bất cứ giao dịch nào mua bán đất với bà M, bà D nên ông X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M, bà D.

- *Trình bày của bà N và ông D1 (con bà H3) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông D1, bà N cho rằng nội dung yêu cầu của bà D, bà M là không đúng. Từ trước đến nay phần đất này do ông Nguyễn Việt H trực tiếp quản lý và sử dụng, không có bán hay chuyển nhượng cho bà D, bà M.

Trường hợp chứng minh được là bà H3 có ký hợp đồng mua bán đất với bà D, bà M thì ông H có nghĩa vụ trả bằng giá trị theo diện tích chuyển nhượng vì ông H thừa kế đất của bà H3. Ông D1, bà N đồng ý theo biên bản thẩm định và chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày 27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup> để làm cơ sở giải quyết theo yêu cầu của bà M, bà D.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:*

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị M, bà Trần Thị D đối với ông Nguyễn Việt H.

1/ Tuyên bố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) giữa bà Mã Thị H3 với bà Phùng Thị M, Mã Ngọc G và bà Trần Thị D lập vào ngày 07/9/2001 và ngày 16/9/2001, diện tích phần đất chuyển nhượng ngang 04m x 36m = 144m<sup>2</sup> và phần đất diện tích ngang 4,5m x 36m = 162m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Thị M 223.488.000đ.

Buộc Nguyễn Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D 251.424.000đ.

Ông H phải chịu chi phí định giá 8.208.000đ. Do bà M, bà D đã tạm ứng và thanh toán chi phí thẩm định giá xong nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M, bà D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2024, ông Nguyễn Việt H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn. Lý do cấp sơ thẩm chưa xem xét đúng bản chất thực tế vụ án

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; Ý kiến bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình. .

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của các bị đơn còn trong hạn luật định.

[2] Xét thấy, hợp đồng của bà Mã Thị H3 lập ngày 07/9/2001 chuyển nhượng đất nền cho bà G thì ông H và người đại diện có ký tên. Tuy nhiên, bà H3 chưa giao đất bà G, lại tiếp tục đồng ý cho bà G chuyển nhượng cho bà D và bà H3 đã giao đất cho bà D, đây là giao dịch thỏa thuận đã được sự thống nhất giữa ba người. Nên hợp đồng chuyển nhượng đất của bà H3 với bà D có hiệu lực từ ngày 16/9/2001.

[3] Theo yêu cầu của bà Phùng Thị M và bà Trần Thị D yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà M, bà D và bà Mã Thị H3 đã xác lập cùng ngày 07/9/2001 có hiệu lực pháp luật được chấp nhận thì ông H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng trên là phù hợp bởi vì bà H3 chết chuyển giao tài sản lại cho ông H. Trường hợp không giao đất thì ông H có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị của bà M diện tích 144m<sup>2</sup> và bà D diện tích 162m<sup>2</sup> căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày 27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup> để thực hiện.

[4] Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại thời điểm năm 2001 bà Mã Thị H3 có phần đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T do UBND huyện T cấp ngày 18/01/1995 diện tích 62.010m<sup>2</sup>. Hiện ông H đã thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận, khi còn sống bà H3 có đứng ra bán đất cho bà D và bà M. Do đó ông H phải có trách nhiệm nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại. Tại lời trình bày thừa nhận của ông H có ký trong biên bản giao đất cho bà M và hợp đồng bán đất cho bà G. Tại phiên tòa ông P cho rằng ông không có thiếu nợ ai, nhưng ông thừa nhận rằng tại thời điểm năm 2001, vợ ông là bà Lê Thị T có thiếu nợ nhiều người nên bà H3 có đứng ra bán đất của bà H3 để trừ nợ là phù hợp. Sau đó, ông có thỏa thuận mua lại 02 nền nhà của bà H4 và bà Đ đúng như lời trình bày của bà H4, bà Đ.

[5] Án sơ thẩm công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đất (nền nhà) và giao nhận đất giữa bà Mã Thị H3 với bà Phùng Thị M, bà Trần Thị D là có căn cứ. Hiện nay 02 phần đất mà bà H3 đã chuyển nhượng cho bà M, bà D thì ông H đã lập thủ tục chuyển nhượng và tách thửa cho ông Lê Văn N1, ông Nguyễn Văn M1 và bà Lại Thị H6 mỗi người phần đất diện tích 500,6m<sup>2</sup>. Cụ thể là phần đất của bà

M, bà D đã chuyển nhượng sang tên bà H6 nên không còn đất để giao. Do các đương sự đã thống nhất trường hợp bà H3 có bán đất cho bà M, bà D thì ông H giao bằng giá trị đất bằng tiền nên ông H không phải giao phần đất mà phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà M bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày 27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup>, mỗi 01m<sup>2</sup> là 1.552.000đ. Diện tích của bà M được chấp nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 144m<sup>2</sup> x 1.552.000đ = 223.488.000đ. Diện tích của bà D được chấp nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 162m<sup>2</sup> x 1.552.000đ = 251.424.000đ. Ông H có nghĩa vụ thanh toán cho bà M và bà D số tiền trên. Án sơ thẩm buộc ông H có trách nhiệm thanh toán cho các nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp tài liệu chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[6] Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá bà M, bà D là nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán xong, nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M, bà D số tiền 8.208.000đ.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình là phù hợp với các nhận định trên.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu số tiền 22.996.000đ bà M, bà D không phải chịu

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Việt H phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị M, bà Trần Thị D đối với ông Nguyễn Việt H.

1/ Tuyên bố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) giữa bà Mã Thị H3 với bà Phùng Thị M lập vào ngày 07/9/2001, diện tích phần đất chuyển nhượng ngang 04m x 36m = 144m<sup>2</sup> với giá 28.000.000đ (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Lân Hồng H4, hướng Nam giáp Mã Ngọc G) có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Thị M bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày

27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup>, mỗi 01m<sup>2</sup> là 1.552.000đ. Diện tích được chấp nhận theo hợp đồng là 144m<sup>2</sup> x 1.552.000đ = 223.488.000đ.

2/ Tuyên bố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) giữa bà Mã Thị H3 với bà Mã Ngọc G và bà Trần Thị D lập vào ngày 07/9/2001 và ngày 16/9/2001 (thỏa thuận chuyển nhượng lại lập ngày 16/9/2001 giữa bà G với bà Trần Thị D), phần đất diện tích ngang 4,5m x 36m = 162m<sup>2</sup> với giá 31.500.000đ (hướng Đông giáp Mã Thị H3, hướng Tây giáp mặt lộ, hướng Bắc giáp Phùng Thị M, hướng Nam giáp Mã Thị H3) có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Việt H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 2404.2/2024/CT-CITYLAND/CM ngày 27/5/2024 kết quả giá trị 777.000.000đ trên 500,6m<sup>2</sup>, mỗi 01m<sup>2</sup> là 1.552.000đ. Diện tích được chấp nhận theo hợp đồng là 162m<sup>2</sup> x 1.552.000đ = 251.424.000đ.

Ông H phải chịu chi phí định giá 8.208.000đ. Do bà M, bà D đã tạm ứng và thanh toán chi phí thẩm định giá xong nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M, bà D.

*Kể từ ngày bà M, bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền thời gian chậm thi hành.*

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải nộp số tiền 22.996.000đ (chưa nộp); Bà M, bà D không phải nộp. Bà M, bà D được nhận lại mỗi người 300.000đ tại biên lai số 0003817, 0003818 cùng ngày 01/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình khi bản án có hiệu lực.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Việt H phải chịu 300.000đ. Ngày 11/9/2024, ông H đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000đ lai số 0016418 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

Nơi nhận:

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



