TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 217/2026/DS-PT
Ngày 13 – 3– 2026
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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc Quyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1990 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096090012981, cấp ngày 18/11/2021.

Địa chỉ cư trú: Số E, Nguyễn Thị S, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh L: Bà Du Thị B, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mũi Cà M - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1962 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường C, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Hồng N: Bà Lâm Hồng C, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số B, Q, khóm C, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau), (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần D3.

Địa chỉ: Số D, L, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc D, chức vụ: Giám đốc Công ty.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H, chức vụ: Phó Giám đốc Công ty (Có mặt).

2. Bà Huỳnh Công D1, sinh năm 1951 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, đường A, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau)

3. Ông Châu Quốc D2, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Hoàn H1, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số E, đường C, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số I, hẻm S, đường H, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần D3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Nguyễn Minh L trình bày:

Vào ngày 24/12/2018, ông L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ phần đất ở diện tích 64m^2, thuộc thửa số 889, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường H, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh M (nay là tỉnh Cà Mau) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 301820 ngày 09/10/1996 cho bà Nguyễn Hồng N đứng tên. Giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho bà N và bà N đã bàn giao đất cho ông ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 23/01/2019, ông được điều chỉnh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/3/2019, ông chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Châu Quốc D2 và bà Nguyễn Thị Hoàn H1 với giá 1.315.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa ông L với ông D2 và bà H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Đến ngày 19/3/2019, ông D2 và bà H1 đã được điều chỉnh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đủ diện tích đất, đúng vị trí phần đất

ông đã nhận chuyển nhượng từ bà N và ông Đ cho ông D2 và bà H1 quản lý sử dụng. Sau đó, ông D2 và bà H1 cất nhà trên phần đất này thì giữa bà Huỳnh Công D1 với ông D2 và bà H1 phát sinh tranh chấp. Đến tháng 10/2022, bà D1 đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết yêu cầu ông D2 trả lại phần đất lấn chiếm.

Ngày 08/5/2023, ông D2 và bà H1 đã khởi kiện ông để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao phần đất còn lại 31.9m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng, nếu không có đất giao thì yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông bồi thường giá trị theo chứng thư thẩm định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông D2 và bà H1 là vô hiệu; buộc ông bồi thường cho ông D2 và bà H1 tổng số tiền 3.294.457.600 đồng; đồng thời, buộc ông có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D2 và bà H1 chi phí tố tụng số tiền là 29.274.600 đồng. Ngoài ra, bản án còn buộc ông phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 97.889.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau tuyên: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty Cổ phần D3 xác định Công ty chưa thực hiện việc bàn giao đất cho bà N trên thực địa nhưng bà N và ông Đ lại chuyển nhượng đất cho ông, từ đó Tòa án hai cấp đã buộc ông phải thanh toán cho ông D2 và bà H1 tổng số tiền 3.323.732.000 đồng và phải chịu án phí 97.889.000 đồng.

Đến ngày 21/4/2025, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau đã khấu trừ tiền trong tài khoản của ông để thi hành án cho ông D2 và bà H1 với tổng số tiền là 3.423.892.000 đồng.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2018 giữa ông với bà Nguyễn Hồng N và ông Trần Văn Đ đối với phần đất thuộc thửa số 889, tờ bản đồ 01 tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C là vô hiệu. Buộc bà N và ông Đ bồi thường cho ông số tiền là 3.423.892.000 đồng cùng tiền lãi tính từ ngày 21/4/2025 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi 0.83%/tháng là 194.183.000 đồng. Tổng số tiền là 3.618.075.000 đồng.

- Theo bà Lâm Hồng C trình bày:

Nguồn gốc phần đất là ông Đ và bà N nhận chuyển nhượng của Công ty D4 (nay là Công ty Cổ phần D3) từ năm 1994, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/1994, giá chuyển nhượng 80.960.000 đồng. Đến ngày 09/10/1996, được Ủy ban nhân dân tỉnh M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 64m^2 tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C. Bà N và ông Đ được Công ty D4 giao đất và cậm trụ đá định vị vị trí thửa đất, việc này được thể hiện tại biên bản thanh lý hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/1994, phần đất bà N và ông Đ rào chắn rất nhiều năm nhưng các hộ lân cận

không ai ngăn cản, tranh chấp. Ông Đ cũng đã thế chấp quyền sử dụng đất tại nhiều Ngân hàng để bảo đảm khoản vay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông Đ và bà N không đồng ý, lý do: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên giữa vợ chồng bà N và ông Đ với ông L đã hoàn thành đúng quy định pháp luật, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định, các bên cũng đã tiến hành thủ tục giao nhận tiền và bàn giao đất trên thực địa xong, đồng thời ông L đã tiếp tục sang nhượng cho người thứ ba. Mặt khác, phần đất chuyển nhượng cho ông L trên thực tế chưa có đường lộ giao thông nên giá trị thực tế thấp hơn mức bồi thường mà ông L yêu cầu.

Ông Đ và bà N yêu cầu Công ty Cổ phần D3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 29/12A/HĐMBCNĐ giữa Công ty với bà Nguyễn Hồng N; buộc Công ty giao đủ diện tích 64m^2 (ngang 4m, dài 16m). Trường hợp Công ty không giao đủ diện tích đất dẫn đến hậu quả pháp lý là giao dịch giữa ông Đ và bà N với ông L vô hiệu thì buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho ông Đ và bà N tương ứng với số tiền mà ông Đ và bà N đã bồi thường cho ông L, cụ thể là 3.618.075.000 đồng và lãi phát sinh tiếp theo (nếu có).

- Đại diện Công ty Cổ phần D3 trình bày:

Vào ngày 29/12/1994, bà Nguyễn Hồng N (chồng là ông Trần Văn Đ) đã nhận chuyển nhượng của Công ty D4 phần đất thuộc thửa số 0889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 (tại mặt bằng số 2E - nay thuộc một phần thửa 118, tờ bản đồ số 8, chỉnh lý năm 2009) tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C, giá chuyển nhượng là 80.960.000 đồng. Bà Nguyễn Hồng N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 782/QĐ-UB/ngày 09/10/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh M. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N do chưa giải phóng được mặt bằng nên Công ty chưa bàn giao đất cho bà N. Ông Đ và bà N biết điều đó nhưng vẫn đồng ý đợi Công ty G mặt bằng và cũng không có yêu cầu gì đối với Công ty.

Năm 2015, ông Đ được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó giám đốc Công ty Cổ phần D3. Dù biết chưa được bàn giao mặt bằng nhưng ngày 24/12/2018 bà N và ông Đ lại chuyển nhượng đất trên cho ông Nguyễn Minh L. Đến ngày 14/3/2019, ông L tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông D2 và bà H1. Khi chuyển nhượng ông L, ông D2, bà H1 không đo đạc thực tế làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành Quyết định 430/QĐ-CTUB ngày 08/7/2003 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu Trung tâm Thương mại T3. Theo đó, toàn bộ khu đất này (trong đó có đất bà N, ông Đ nói trên) đã được chuyển sang quy hoạch xây dựng khu chung cư. Sau khi điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân tỉnh B2 Thông báo số: 40/TB ngày 24/9/2003 có nội dung 08 nền (bà N, ông Đ có 01 nền) thuộc đường Ô tô số 1 (nay là đường H) đã chuyển nhượng tại khu chỉnh trang (nay quy hoạch là khu chung cư) sẽ xem xét

giải quyết sau. Tuy nhiên, đến năm 2011 thì 08 hộ này vẫn chưa được xem xét giải quyết, trong đó có hộ bà N.

Ngày 14/11/2011, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND phê duyệt đồ án chi tiết xây dựng khu L, phường G, thành phố C, tỉ lệ 1/500. Theo đó, khu đất được chuyển mục đích sang đất ở và đất tái định cư tại chỗ, 08 mặt bằng này được điều chỉnh theo quy hoạch nhưng có sự thay đổi về vị trí theo quy hoạch mới. Công ty đang trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 08 hộ tại khu đất lô I và đề nghị cấp lại cho các hộ theo quy hoạch điều chỉnh.

Từ tháng 12/2012, Công ty D3 được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần D3. Ủy ban nhân dân tỉnh C giao cho Công ty trả những khoản nợ về đất, nợ về tiền theo Quyết định 893/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để tái cơ cấu doanh nghiệp chuyển đổi sở hữu Công ty D3. Cụ thể, những khoản nợ được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 12/04/06/DN ngày 29/5/2012 của Công ty Cổ phần T4 kèm theo quyết định.

Theo hồ sơ Công ty đang quản lý thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Hồng N được Ủy ban nhân dân tỉnh M cấp tại thửa đất 0889, tờ bản đồ 01, hiện ông D2 và bà H1 đang đứng tên thì thửa đất này còn vướng một phần đất chưa thỏa thuận giải phóng mặt bằng được có diện tích khoảng 24m^2 thuộc một phần diện tích của thửa số 171, tờ bản đồ số 7, chỉnh lý năm 2009 của hộ ông Lê Hữu T (hiện nay bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng). Xuất phát từ việc trước, trong và sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, bà N và ông Đ đều biết Công ty (cũ) không có đủ đất để giao nhưng bà N và ông Đ vẫn đợi giải phóng mặt bằng. Sau đó, do Nhà nước thực hiện thay đổi quy hoạch, thay đổi hoàn cảnh cơ bản nên giao dịch trên không thực hiện được một phần đều có lỗi của các bên (Công ty cũ và bà N, ông Đ). Nay Công ty chấp nhận trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng trên phần diện tích đất còn thiếu khoảng 24m^2 cho bà N, ông Đ; phần diện tích còn lại vẫn giữ nguyên giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng. Đối với việc bà N, ông Đ thực hiện giao dịch khi không có đủ đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông L thì bà N, ông Đàm T1 chịu trách nhiệm với ông L. Hiện đối với giao dịch của ông L với ông D2 và bà H1 theo Bản án sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 04/09/2024 và Bản án phúc thẩm số 125/2025/DS - PT ngày 25/3/2025 đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nay Công ty yêu cầu:

+ Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 29/12A/HĐMBCNĐ, đối với diện tích 24m^2 giữa Công ty D4 với bà Nguyễn Hồng N vào ngày 29/12/1994 tại thửa số 0889, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 64m^2 tọa lạc khóm 2, phường G thành phố C. Công ty chấp nhận hoàn trả lại số tiền mà bà N đã thanh toán cho Công ty D4 theo hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/12/1994 trên tổng diện tích 24m^2 x 1.265.000/m^2= 30.360.000 đồng.

+ Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 24m^2 giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ với ông Nguyễn Minh L xác lập ngày 24/12/2018. Ông Nguyễn Minh L tiếp tục sử dụng phần đất

có diện tích còn lại 40m^2. Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu một phần diện tích 24m^2 do bà N, ông Đ với ông Lý T2 chịu trách nhiệm với nhau.

- Theo bà Huỳnh Công D1 trình bày:

Liên quan đến phần đất tranh chấp bà đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết xong tại Bản án số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 và Bản án phúc thẩm số 125/2025/DS-PT ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Bà cũng đã được thi hành án xong. Đối với vụ việc tranh chấp giữa ông L với ông Đ, bà N thì bà không biết và không liên quan, nên không có ý kiến gì.

- Theo ông Châu Quốc D2 và bà Nguyễn Thị Hoàn H1 trình bày:

Liên quan đến phần đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông L, tại Bản án sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 và Bản án phúc thẩm số 125/2025/DS-PT ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã giải quyết buộc ông L phải bồi thường cho vợ chồng ông số tiền là 3.294.457.000 đồng và tiền chi phí đo đạc, định giá là 29.247.600 đồng. Hai khoản tiền này ông L đã thanh toán xong. Đối với việc tranh chấp giữa ông L với bà N, ông Đ thì vợ chồng ông không liên quan nên từ chối tham gia tố tụng vụ án.

- Theo bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như tại Bản án số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024. Nguồn gốc phần đất bà đang ở trước đây là của ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị M1 được Ủy ban nhân dân phường G1, thành phố C cấp vào trước năm 1990, ông T và bà M1 nhận đất cất nhà sinh sống đến năm 2012 thì chuyển nhượng lại cho bà với giá là 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ làm hợp đồng mua bán viết tay do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian sinh sống trên đất, Công ty cổ phần D3 có nhiều lần đến thỏa thuận mua lại phần nhà, đất nhưng không thỏa thuận được nên bà vẫn đang quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần đất này bà đang sử dụng hợp pháp, không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa các bên. Trong vụ việc tranh chấp tại Bản án số 279/2024/DS-ST ngày 02/9/2024 thì phía ông Châu Quốc D2, bà Nguyễn Thị Hoàn H1 xác định bà không liên quan nên đã rút yêu cầu liên quan đến phần đất bà đang quản lý, do đó bà cũng rút yêu cầu độc lập. Đối với các yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án này thì không liên quan đến bà, Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh L với bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ theo hợp đồng công chứng số 001599, quyển số 01 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2018 tại Phòng C1 đối với thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N bồi thường cho ông Nguyễn Minh L tổng số tiền là 3.618.075.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ với Công ty D4 (nay là Công ty cổ phần D3) theo hợp đồng về việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/12/1994 đối với thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần D3 bồi thường cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N tổng số tiền là 3.618.075.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần D3 về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng về việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/12/1994 giữa Công ty D4 với bà N và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2018 giữa ông L với bà N, ông Đ đối với diện tích 24m^2 thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

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

Ngày 02/12/2025, Công ty Cổ phần D3 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty Cổ phần D3 giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông H phát biểu tranh luận và yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần D3, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần D3.

Luật sư Bột phát B1 tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần D3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông L thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư B, không có ý kiến tranh luận thêm.

Bà C phát biểu tranh luận và yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần D3, giữ nguyên 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: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, do Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa toàn diện (chưa giải quyết hết hậu quả hợp đồng vô hiệu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần D3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C (nay thuộc một phần của thửa số 171, tờ bản đồ 7 và một phần thửa số 118, tờ bản đồ 08, chỉnh lý năm 2009 tọa lạc phường T, tỉnh Cà Mau). Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ Công ty D4 (nay là Công ty cổ phần D3). Ngày 29/12/1994, bà Nguyễn Hồng N nhận chuyển nhượng từ Công ty D4 phần đất ngang 04m, dài 16m, diện tích 64m^2 , thuộc thửa số 889, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường Ô, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, vị trí mặt bằng 2E (nay thuộc một phần thửa số 118 tờ bản đồ số 8, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc tại đường H, phường T, tỉnh Cà Mau), với giá 80.960.000 đồng. Bà N được Ủy ban nhân dân tỉnh M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/10/1996. Quá trình quản lý, sử dụng phần đất đến ngày 24/12/2018 thì bà N và ông Trần Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng trên từ Công ty lại cho ông Nguyễn Minh L. Ngày 14/3/2019, ông L tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Châu Quốc D2 và bà Nguyễn Thị Hoàn H1. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông D2, bà H1 quản lý, sử dụng và cất nhà tiền chế trên đất. Vào năm 2022, bà Huỳnh Công D1 khởi kiện yêu cầu ông D2, bà H1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 31,9m^2. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên buộc ông D2, bà H1 tháo dỡ di dời nhà trả lại bà D1 phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 31,9m^2 thuộc một phần thửa số 144, tờ bản đồ 7 và một phần thửa 118, tờ bản đồ 8, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau). Đồng thời, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D2, bà H1 vô hiệu, buộc ông L bồi thường cho ông D2, bà H1 giá trị phần đất với số tiền là 3.294.457.600 đồng.

[2] Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà N, ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 64m^2, tuy nhiên theo Bản án số 279/2024/DS-ST đã tuyên buộc ông D2, bà H1 (là người nhận chuyển nhượng phần đất từ ông L) trả lại phần đất có diện tích 31,9m^2. Như vậy, diện tích phần đất còn lại chỉ là 32,1m^2. Nhận thấy, Công ty xác định tại thời điểm chuyển nhượng cho bà N thì Công ty chưa có đủ đất để giao cho bà N theo hợp đồng như vậy đối tượng hợp đồng là phần đất có diện tích 64m^2 không có trên thực địa tại thời điểm giao dịch. Tuy không có đất trên thực địa nhưng phía Công ty lại chuyển nhượng cho bà N, từ đó bà N tiếp tục chuyển nhượng lại ông L phần đất nay thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ 07 và một phần thửa số 118, tờ bản đồ 8, chỉnh lý năm 2009, tọa lạc khóm B, phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là không đúng quy định, vô hiệu từ thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty D4 (nay là Công ty cổ phần D3) với bà N ngày 29/12/1994 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà N với ông L ngày 24/12/2018 là vô hiệu.

[3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Công ty Cổ phần D3 xác định tại

thời điểm năm 1994 khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N thì ông Đ (chồng bà N) đã biết việc không có đất để bàn giao nhưng phía bà N, ông Đ vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, bà N xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống, phía Công ty có tiến hành bàn giao đất cụ thể tại biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện Công ty đã bàn giao đất. Tuy nhiên, Công ty xác định thực tế chưa bàn giao, ngoài lời trình bày Công ty không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm giao kết hợp đồng bà N, ông Đ biết việc Công ty chưa có đất bàn giao nhưng vẫn đồng ý mua. Đối với phần đất Công ty D4 chuyển nhượng cho bà N, Công ty đã nhận đủ tiền thanh toán từ bà N nhưng từ thời điểm chuyển nhượng năm 1994 thì Công ty X đã chưa có mặt bằng để giao, cho đến thời điểm hiện tại phía Công ty xác định vị trí đúng Công ty bàn giao cho bà N là vị trí có căn nhà của bà L1 đang ở nhưng phía Công ty chưa bồi thường xong. Do đó Công ty yêu cầu bàn giao phần diện tích giao được là khoảng 40m^2, diện tích còn lại phía Công ty đồng ý tuyên vô hiệu và đồng ý thanh toán theo giá tại thời điểm chuyển nhượng. Từ đó cho thấy lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn từ phía Công ty.

[3.2] Đối với trình bày của Công ty đặt ra đối với lỗi của ông Đ, bà N biết về việc Công ty chưa giao được đất nhưng vẫn đồng ý mua. Lý giải cho trình bày này phía Công ty có cung cấp Quyết định bổ nhiệm ông Đ giữ chức Phó giám đốc Công ty vào ngày 09/02/2015. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N với Công ty là vào năm 1994, trước thời điểm ông Đ được bổ nhiệm; do đó, đại diện Công ty xác định ông Đ biết từ thời điểm chuyển nhượng là không có cơ sở.

[3.3] Tại Bản án sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Bản án phúc thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết buộc ông L bồi thường cho ông D2, bà H1 giá trị phần đất đã nhận chuyển nhượng với số tiền là 3.215.583.800 đồng; chi phí đo đạc, định giá là 29.274.600 đồng; án phí có giá ngạch là 97.889.000 đồng. Tổng số tiền ông L đã thi hành theo bản án là 3.423.892.000 đồng. Nay ông L yêu cầu ông Đ, bà N bồi thường số tiền ông đã thực hiện thi hành án xong cùng với lãi suất chậm trả tính từ ngày thi hành án xong là ngày 21/4/2025 đến ngày xét xử (06 tháng 25 ngày) với mức lãi 0.83%/tháng bằng số tiền 194.183.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu là 3.618.075.000 đồng. Đây là những khoản thiệt hại thực tế của ông L phù hợp với quy định pháp luật nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông L là có cơ sở.

[3.4] Như đã phân tích, do Công ty hoàn toàn có lỗi khi không có đất để bàn giao theo như hợp đồng thỏa thuận dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty với bà N và giữa bà N với ông L vô hiệu. Do ông Đ và bà N có trách nhiệm bồi thường cho ông L số tiền 3.618.075.000 đồng, nên việc bà N và ông Đ yêu cầu buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho bà N, ông Đ số tiền 3.618.075.000 đồng là phù hợp, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bà N là có căn cứ.

[4] Do đối tượng hợp đồng là phần đất có diện tích 64m^2 không thực hiện được nên hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ nên yêu cầu của Công ty về việc tuyên vô

hiệu một phần hợp đồng về việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/12/1994 giữa Công ty D4 với bà N và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2018 giữa ông L với bà N, ông Đ đối với diện tích 24m^2 thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại của Công ty. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp tuy nhiên không đo đạc được. Nguyên đơn là ông L không đồng ý đo đạc, thẩm định giá lại. Hơn nữa, về đối tượng tranh chấp là phần đất thuộc thửa số 889, tờ bản đồ 01 tọa lạc phường G, thành phố C không thay đổi so với vụ án được giải quyết tại Bản án số 279/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Tại Trích đo hiện trạng ngày 28/6/2024 của Công ty TNHH P đã thể hiện vị trí phần đất tranh chấp. Đối với yêu cầu thẩm định giá lại, việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trên cơ sở thiệt hại được xác định tại Bản án số 279/2024 DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2025/DS-PT ngày 25/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, tại vụ án tranh chấp giữa bà D1 với ông D2 và bà H1 thì Công ty đã có tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng cũng không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc, định giá; do đó, Công ty yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, xét thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định thì phần đất hiện nay là đất trống (do ông D2, bà H1 đã tháo dỡ nhà để trả đất cho bà D1); phần đất này hiện nay cả ông D2 và bà H1, ông L, bà N và ông Đ cũng không quản lý; nhưng phần đất này nằm trong khu vực đất do Công ty quản lý, nên Toà án cấp sơ thẩm không buộc bà N và ông Đ hay ông L, ông D2 và bà H1 giao trả lại đất cho Công ty là có cơ sở. Công ty có quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; do đó, không có căn cứ để huỷ án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần D3, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm Công ty Cổ phần D3 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

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 Công ty Cổ phần D3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh L với bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ theo hợp đồng công chứng số 001599, quyển số 01 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2018 tại Phòng C1 đối với thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N bồi thường cho ông Nguyễn Minh L tổng số tiền là 3.618.075.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Trần Văn Đ với Công ty D4 (nay là Công ty Cổ phần D3) theo hợp đồng về việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/12/1994 đối với thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, diện tích 64m^2 tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau) là vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần D3 bồi thường cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N tổng số tiền là 3.618.075.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần D3 về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng về việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/12/1994 giữa Công ty D4 với bà N và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2018 giữa ông L với bà N, ông Đ đối với diện tích 24m^2 thửa đất số 0889, tờ bản đồ 01, tọa lạc phường G, thành phố C (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

- Buộc Công ty Cổ phần D3 hoàn trả lại cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N chi phí thẩm định giá số tiền là 18.792.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh L không phải chịu án phí. Ngày 22/5/2025, ông L đã dự nộp 50.937.000 đồng theo lai thu số 0010908 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau) được nhận lại.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Hồng N được miễn chịu án phí.

Công ty Cổ phần D3 phải chịu 104.362.000 đồng. Ngày 03/7/2025, Công ty đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0000329 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, đối trừ Công ty còn phải nộp tiếp số tiền là 104.062.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần D3 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 02/12/2025, Công ty đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005757 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 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 khu vực 1- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1- 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 Thành Lập