TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 160/2024/DS-PT Ngày: 10 - 4 - 2024 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ 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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 3 và ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 560/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 392/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thu P, sinh năm 1968; Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Huỳnh Tấn L, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Số A, đường Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Chị Lê Ngọc Đ, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của của chị Nguyễn Thúy H*: Bà Lê Thu P, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Chị Đoàn Kim T1, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Đoàn Kim T1*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số A đường Đ, Khóm B, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt).

4. Ông Đặng Thanh B, sinh năm: 1971; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

5. Bà Lê Thị T2, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2, ông B: Luật sư Phạm Xuân K1 là luật sư của của Công ty L4 (có mặt).

6. Anh Phạm Văn T3, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Chị Đoàn Thị Diễm T4, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Hùng K2, sinh năm: 1964; địa chỉ cư trú: Đường A, khóm D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Bà Trần Thanh S, sinh năm: 1966; địa chỉ cư trú: Đường A, khóm D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K2, bà S: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số A đường Đ, Khóm B, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

10. Anh Lâm Vũ P1, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11. Chị Nguyễn Tuyết N, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người kháng cáo: ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thúy H là nguyên đơn. ông Huỳnh Tấn L, bà Đoàn Kim T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Lê Văn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do cần tiền điều trị bệnh cho mẹ nên vào ngày 12/12/2018 anh ký hợp đồng vay của anh Huỳnh Tấn L 140.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Thực tế khi ký hợp đồng vay thì anh T chưa nhận được tiền mà đến ngày 14/12/2018 anh L yêu cầu anh T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất hơn 7.000m^2 cho anh L thì anh T mới nhận được số tiền vay trên. Anh L nói ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích cầm cố đất, khi hết hạn 12 tháng anh T trả tiền thì anh L chuyển nhượng đất lại cho anh T hoặc nếu không đủ điều kiện trả nợ để chuộc lại đất thì anh L sẽ cho đáo hạn nợ. Hai bên cùng đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, anh L giao cho anh T số tiền 100.000.000 đồng, cùng ngày khi về tại quán cà phê tên N1 tại khóm D, thị trấn Đ anh L giao thêm cho anh T số tiền 40.000.000 đồng.

Nay anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh L, anh L có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất trả cho anh. Anh đồng ý trả cho anh L 140.000.000 đồng và chịu lãi suất theo mức lãi suất nhà nước quy định cho đến ngày xét xử, nhưng phải đối trừ 22.400.000 đồng tiền lãi mà anh đã trả cho anh L.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Huỳnh Tấn L trình bày:*

Do quen biết nhau nên vào ngày 12/12/2018 anh Huỳnh Tấn L có cho anh Lê Văn T vay số tiền 140.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, có làm biên nhận. Khi vay anh T có thế chấp cho anh L một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên, diện tích 7.048,7m^2. Sau khi vay hai ngày, tức ngày 14/12/2018, anh T cho rằng kinh tế gặp khó khăn nên yêu cầu chuyển nhượng cho anh L luôn phần đất đã thế chấp với giá 320.000.000 đồng. Đối trừ số tiền đã vay 140.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng anh L giao cho ông T tại Văn phòng C, 40.000.000 đồng còn lại anh L giao cho anh T tại thị trấn Đ cùng ngày ký chuyển nhượng. Do nhận chuyển nhượng hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không tiến hành đo đạc mà thực hiện điều chỉnh trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận cho lại anh T diện tích khu nhà mộ và diện tích gia đình anh T đang sinh sống. Đến ngày 25/9/2019, anh L chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 diện tích đất 7.048,70m^2 giá 1.850.000.000 đồng và bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ đất này cho chị Đoàn Thị Diễm T4 và bà Trần Thanh S.

Nay anh L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Anh L yêu cầu anh T giao diện tích đất mà bà T2 đã chuyển nhượng cho chị T4 và bà S. Diện tích đất còn lại anh L và bà T2 thống nhất cho lại anh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B trình bày: Ngày 25/9/2019, anh Huỳnh Tấn L chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 diện tích đất 7.048,7m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ giá 1.850.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng bà T2 có đến xem đất thì phát hiện có một số ngôi mộ, nhà và một chòi trên đất, lúc này bà T2 có hỏi thì ông L nói chủ đất cũ là anh Lê Văn T sẽ sớm di dời đi nơi khác. Ngày 04/10/2019, bà T2 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên. Sau đó, anh L tiến hành

bàn giao đất cho bà T2 thì các ngôi mộ, căn nhà và một chòi trên đất vẫn ở trên đất chưa di dời. Bà T2 nhiều lần yêu cầu anh L giao đất nhưng anh L cứ hứa hẹn hoặc không gặp được anh T. Vào ngày 29/10/2019, bà T2 đã chuyển nhượng cho chị Đoàn Thị Diễm T4 và anh Phạm Văn T3 diện tích 1.422,2m^2 giá 1.040.000.000 đồng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp quyền sử dụng. Ngày 11/11/2019, bà T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thanh S diện tích đất 4.688,5m^2 với giá 1.200.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 25/12/2019 bà T2 làm xong thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó xảy ra tranh chấp nên không thực hiện chuyển tên quyền sử dụng được. Nay bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 7.048,7m^2 thuộc quyền sở hữu của bà T2 và buộc anh T giao lại phần đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T2 đồng ý cho lại anh T phần đất có nhà của ông T và hai khu mộ có diện tích theo đo đạc thực tế 1.016m^2.

Anh Phạm Văn T3 và chị Đoàn Thị Diễm T4 thống nhất trình bày: Vào ngày 05/10/2019 vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng 1.422,2m^2 đất của bà Lê Thị T2 với giá 1.040.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì anh, chị có đến xem không thấy trên đất có nhà hay tài sản gì khác. Ngày 08/11/2019 anh, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh, chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất 1.422,2m^2 thuộc quyền sử dụng của anh, chị.

- *Bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2 thống nhất trình bày:* Ngày 11/11/2019 ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích 4.688,5m^2 của bà Lê Thị T2 với giá 1.200.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, bà S giao cho bà T2 800.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 25/12/2019 bà T2 phải hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng thì ông, bà giao đủ số tiền còn lại. Nay bà S, ông K2 yêu cầu bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao phần đất chuyển nhượng cho ông, bà. Trường hợp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà T2 trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 đồng.

- *Chị Đoàn Kim T1 trình bày:* Khoảng tháng 12/2018 chị có nghe anh L nói anh T vay của vợ chồng chị 140.000.000 đồng, sau đó anh L nhận chuyển nhượng đất của anh T tại ấp T, xã T, huyện Đ diện tích hơn 7.000m^2 giá 320.000.000 đồng. Hai bên đối trừ tiền vay nên vợ chồng chị phải trả thêm số tiền là 180.000.000 đồng. Khi cho anh T vay tiền cũng như nhận chuyển nhượng đất của anh T thì vợ chồng chị có bàn bạc thống nhất và chị giao cho anh L trực tiếp giao dịch với anh T. Sau khi anh T nhận đủ tiền thì tiến hành chuyển tên quyền sử dụng cho anh L đứng tên. Thời gian sau vợ chồng chị bàn bạc thống nhất chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho bà Lê Thị T2, bà T2 đã được cấp quyền sử dụng. Nay chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/12/2018 giữa anh T và anh L.

Anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N thống nhất trình bày: Ngày 01/3/2019 anh, chị nhận cố phần đất của anh T thời hạn 03 năm, diện tích 7.767m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T với giá 150.000.000 đồng. Hai bên làm

hợp đồng bằng giấy tay được T5 ấp và người dân lân cận xác nhận. Khi cố đất thì chưa có tuyến lộ Đ, còn là đất nuôi trồng thủy sản; trên đất có nhà của vợ chồng anh T và khu mồ mã. Khi đó anh T không nói phần đất này chuyển nhượng cho ai khác mà chỉ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N2 chi nhánh huyện Đ để vay số tiền 35.000.000 đồng. Vợ chồng anh, chị đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác đến nay. Nay anh P1, chị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, buộc anh T, chị H trả lại số tiền 50.000.000 đồng thì vợ chồng anh, chị trả lại phần đất cho vợ chồng anh T, vì vợ chồng anh T đã trả được cho anh, chị 100.000.000đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thúy H trình bày:* Chị H thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh T, đất và các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng anh, chị. Chị H không đồng ý theo yêu cầu phản tố của anh L và yêu cầu độc lập của bà T2; đồng ý trả cho anh P1 và chị N số tiền cố đất là 50.000.000 đồng.

Từ nội dung trên án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T với anh Huỳnh Tấn L thiết lập ngày 14/12/2018 là vô hiệu.

- Buộc anh Huỳnh Tấn L và chị Đoàn Kim T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H giá trị diện tích đất 5.995m^2 tương đương với số tiền 2.317.317.500 đồng (hai tỷ ba trăm mười bảy triệu ba trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

- Buộc anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Huỳnh Tấn L và chị Đoàn Kim T1 tổng số tiền vốn và lãi vay là 273.784.933 đồng (hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Tấn L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.048,7m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau giữa anh Lê Văn T với anh Huỳnh Tấn L thiết lập ngày 14/12/2018.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/9/2019 giữa bà Lê Thị T2 với anh Huỳnh Tấn L đối với diện tích đất 7.048,7m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà T2.

4. Chấp nhận yêu cầu của chị Đoàn Thị Diễm T4, anh Phạm Văn T3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Đoàn Thị Diễm T4 với bà Lê Thị T2 đối với diện tích đất 1.417m^2 do chị Đoàn Thị Diễm T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ở thửa 599 tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

H: (M2, M3) dài 52,33m giáp đất ông Trần Văn D.

Hướng Tây: (M1, M4) dài 54,38m giáp đất ông Trần Văn L1.

Hướng Nam: (M3, M4) dài 26,46m giáp lộ Đ –Tây .

Hướng Bắc: (M1, M2) dài 26,88m giáp với đất Trần Văn H1 (lấy nữa bờ làm ranh).

Buộc anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 1.417m^2 cho chị Đoàn Thị Diễm T4, anh Phạm Văn T3 quản lý, sử dụng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2 với bà Trần Thanh S diện tích 4.578m^2 do bà Lê Thị T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 600 bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

H: (M6, M7) dài 148,88m; (M7, M14) dài 12,87m; (M13, M11) dài 15,06m; (M16, M17) dài 5,15m giáp một phần đất ông D1, bà T2.

Hướng Tây: (M5, M12) dài 177,65m; (M15, M18) dài 4,85m giáp đất Trần Văn L1.

Hướng Nam: (M17, M18) dài 12,6m; (M3, M14) dài 16,35m giáp Kênh H và phần đất ông D1, bà Thanh

Hướng Bắc: (M5, M6) dài 26,38m giáp với đường trục L –Tây.

Bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Lê Thị T2 số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H với anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N thiết lập ngày 01/3/2019 là vô hiệu.

- Buộc anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N trả lại cho anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H diện tích đất 1.016m^2 (một nghìn không trăm mười sáu mét vuông) tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, do bà Lê Thị T2 đứng tên quyền sử dụng, có tứ cận:

H: (M8, M9) dài 28,7m; (M20, M21) dài 7,62m giáp đất ông Trần Văn D.

Hướng Tây: (M13, M11) dài 15,06m; (M6, M17) dài 5,15m; (M7, 14) dài 12,87m giáp đất bà T2 chuyển nhượng cho bà S.

Hướng Nam: (M21, M17) dài 34,25m giáp Kênh H.

Hướng Bắc: (M13, M14) dài 16,35m; (M7, M8) dài 21,49m giáp đất bà T2 chuyển nhượng cho bà S, giáp với đất Trần Văn H1 (lấy nữa bờ làm ranh).

- Buộc anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N số tiền nhận cầm cố là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Buộc anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N có nghĩa vụ tháo dở, di dời toàn bộ một chòi cống bằng cây gỗ địa phương để trông coi vuông, được xây dựng trên

diện tích đất 4.578m^2 công nhận cho vợ chồng bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2.

(Các diện tích trên được tuyên kèm theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/10/2023, anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Huỷ các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của ông T và ông L, đồng thời huỷ các hợp đồng chuyển nhượng từ anh L, bà T2, bà S, chị T4.

Ngày 12/10/2023, anh Huỳnh Tấn L, chị Đoàn Kim T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với việc buộc anh bồi thường cho ông T. Vì cả hai cùng có lỗi nên yêu cầu được chia đôi phần bồi thường thiệt hại về giá chênh lệch nêu trên.

Tại phiên toà: các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phần tranh luận:

Đại diện nguyên đơn trình bày: yêu cầu cho anh T, chị H chuộc lại đất bằng số tiền đã vay của anh L. Anh T, chị H đồng ý trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đại diện bị đơn tranh luận: Giá đất để buộc anh L bồi thường là cao hơn giá thực tế và ông L cùng ông T đều có lỗi nên đề nghị chia đôi phần lỗi, anh L trả lại cho anh T ½ giá trị theo định giá. Đối với giấy uỷ quyền của bà P để tham gia tố tụng là không hợp lệ vì trong giấy uỷ quyền không có cho bà P quyền kháng cáo thay cho anh T.

Ông K đại diện cho bà S tranh luận: Xác dịnh bà S không có huỷ hợp đồng và nhận lại cọc như bà T2 trình bày và bà S giao dịch với bà L2. Bà T2 chỉ đứng tên thay cho bà L2 để thực hiện việc chuyển nhượng với ông L và các giao dịch tiếp theo. Trong việc chuyển nhượng với ông L, bà L2 là người đứng ra giao dịch, bà T2 chỉ đứng tên hộ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 tranh luận: về phần nội dung vụ án các bên đã thống nhất từ trươc đến nay giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng nên việc ông K xác định 750 triệu đồng là không phù hợp. Các giấy tờ ông K đưa ra bà T2 không thừa nhận. Giữa bà T2 và bà S có một giao dịch mới là huỷ hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận tình tiết mới và sửa án sơ thẩm giao phần đất của bà S cho bà Thanh quản l, sử dụng.

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. Về nội dung, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308

của Bộ luật tố tụng dân sự, không xem xét kháng cáo của ông L bà T1, chấp nhận kháng cáo của anh T, chị H sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh T lập ngày 14/12/2018 là vô hiệu. Đồng thời tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng từ anh L cho bà T2; bà T2 chuyển nhượng cho chị T4 là vô hiệu. Anh L không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T nên anh T, chị H và anh L, chị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguyồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 7.048,7m^2, đất toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là của anh T. Ngày 14/12/2018, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L, giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Ngày 25/9/2019, anh Huỳnh Tấn L chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Lê Thị T2, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ngày 05/10/2019, bà T2 chuyển nhượng cho chị T4 anh T3 diện tích 1.422,2m, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng và ngày 11/11/2019, bà T2 có hợp đồng nhận cọc của bà S số tiền 800 triệu để chuyển nhượng phần đất 4.688,5m^2 .

Nhưng ngày 01/3/2019, phần đất do ông T quản lý và cầm cố cho ông P1 với số tiền 150.000.000 đồng là thực tế.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 7.048,7m^2 giữa anh T với anh L được xác lập ngày 14/12/2018 (Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh trang tư cho anh L). Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm che giấu hợp đồng vay nên bị vô hiệu, các đương sự không có kháng cáo về phần này nên đã có hiệu lực pháp luật. Người đại diện của anh L xác định chỉ kháng cáo khoảng tiền buộc anh L bồi thường cho anh T số tiền 2.317.317.500 đồng. Theo đại diện nguyên đơn trình bày vì anh T, anh L cùng có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu ½ thiệt hại. Tuy nhiên, xét về lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T với anh L thấy rằng, việc anh T, anh L thỏa thuận việc chuyển nhượng để đảm bảo cho việc trả nợ vay của anh T. Anh L biết rằng việc chuyển nhượng này là để che giấu hợp đồng vay, không phải chuyển nhượng thật nhưng anh L đã thỏa thuận chuyển nhượng lại đất cho bà T2 là lỗi cố ý. Đối với anh T, do việc chuyển nhượng đất với anh L là giả tạo nên đất vẫn do anh T quản lý, sử dụng và sau đó cầm cố lại cho anh P1, chị N.Vì vậy, lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do anh L nên anh L phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho anh T. Anh L kháng cáo yêu cầu chia đôi phần lỗi là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Anh T, chị H kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng từ anh L đối với phần đất của anh T. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa anh L và bà T2 thiết lập ngày 25/9/2019, giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng anh L, bà T2 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giá 1.850.000.000 đồng. Xét thấy khi thực hiện hợp đồng các đương sự đã có sự gian dối về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, bà T2 xác định giao dịch trên là giao nhận bằng tiền mặt nhưng không có viết biên nhận trong khi hợp đồng chỉ ghi 200.000.000 đồng. Bà T2 xác định khi ký hợp đồng bà có xuống xem đất có thấy trên đất có chòi giữ vuông, có nhà và có khu mộ nên bà T2 đã biết đối tượng chuyển nhượng có một phần không thể thực hiện được đó là phần đất có khu mộ nhưng vẫn ký hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng trên đã vô hiệu kể từ khi mới xác lập hợp đồng.

[4.1] Sau khi ký hợp đồng bà T2 vẫn không quản lý được đất, không được người chuyển nhượng bàn giao đất nhưng lại chuyển nhượng tiếp cho chị T4, anh T3. Chị T4, anh T3 nhận chuyển nhượng theo giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng bà T2 thừa nhận giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng.Tuy nhiên giữa bà T2 và chị T4 cũng không thể hiện biên nhận nhận số tiền trên. Bà T2 cho rằng số tiền trên chị T4 đưa trực tiếp cho bà L2 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà L2 có nhận số tiền 1.040.000.000 đồng. Bà T2 tiếp tục ký hợp đồng đặc cọc với bà S và nhận của bà S số tiền 800.000.000 đồng trong khi thời điểm này ông T yêu cầu ông L trả lại giấy chứng quyền sử dụng đất.

[4.2] Do đó, có sở sở xác định bà T2, chị T4, bà S không phải là người thứ ba ngay tình như án sơ thẩm nhận định và bảo vệ vì việc chuyển nhượng của các đương sự chỉ thể hiện trên giấy tờ, các hợp đồng chuyển nhượng ghi giá không phù hợp. Việc giao nhận tiền cũng không thể hiện cụ thể, rõ ràng, mặc dù các đương sự không tranh chấp về việc giao nhận tiền và giá chuyển nhượng thực tế. Các đương sự khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không nhận đất không quản lý đất nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác cho đến khi tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng từ bà T2 sang chị T4 cũng bị vô hiệu. Do các đương sự không quản lý đất, mà chỉ thực hiện các giao dịch trên giấy tờ nên khi hợp đồng vô hiệu các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận không đặt ra việc bồi thường thiệt hại từ các hợp đồng trên theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát phù hợp

[5] Tại phiên toà phúc thẩm bà T2 cung cấp một giấy ghi tiêu đề " tờ hợp đồng (mua bán)" được trưởng khóm 4 xác nhận ngày 22 tháng 12 năm 2023 có nội dung bà S nhận lại số tiền đặc cọc 800.000.000 đồng.

Bà T2 xác định đã giao trả lại tiền đặc cọc cho bà S nên đề nghị giao phần đất của bà S cho bà T2. Ông K là người đại diện theo uỷ quyền của bà S không thừa nhận có nhận lại số tiền 800.000.000 đồng như bà T2 trình bày. Xét thấy lời trình bày của bà T2 và ông K có mâu thuẫn và sự việc trên diễn ra sau khi có bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Các đương sự có tranh chấp có thể khởi kiện thành vụ án khác.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông K cung cấp các giấy tờ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng như: Giấy xác nhận và làm chứng ghi ngày 15/6/2023, có nội dung anh L xác nhận có bán đất cho bà Trần Thị Trúc L3 giá 750 triệu đồng; Giấy thoả

thuận đề ngày 22/9/2019, giữa anh L và bà L3; Giấy thoả thuận ghi ngày 18/12/2023 giữa bà L3 và bà S; Giấy thoả thuận đề ngày 16/8/2012, người thoả thuận ký tên Lê Thị T2 có nội dung là bà T2 đứng tên dùm bà L3 nếu Toà án xử giao phần đất cho bà T2 thì bà T2 chuyển sang tên cho bà L3.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà T2 không thừa nhận có việc đứng tên dùm bà L3 trong quá trình chuyển nhượng phần đất. Xét thấy: các đương sự không thống nhất với nhau về trình bày, ông K đại diện cho bà S yêu cầu huỷ bản án để đưa bà L3 vào tham gia tố tụng nhằm đảm bảo cho quyền lợi bà L3. Xét thấy vụ án thụ lý giải quyết từ năm 2019 cho đến phiên toà hôm nay các đương sự không đặt ra vấn đề bà L3 có tham gia trong việc chuyển nhượng đất với ông L. bà Trần Thị Trúc L3 cũng không có văn bản trình bày ý kiến trong suốt thời gian Toà án thụ lý giải quyết vụ án từ năm 2019. Ông K cho rằng vì trước đây bà L3 và bà T2 thân thiết nên không đề cặp vấn đề đứng tên hộ nay bà T2 nói không đúng sự thật nên ông mới nói ra vụ việc của bà L3. Xét tại hồ sơ vụ án không có chứng cứ liên quan đến bà L3 nên mối quan hệ tranh chấp giữa bà L3 và bà T2 các bên tự thoả thuận hoặc khởi kiện thành vụ kiện khác. Không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[6] Đối với việc người đại diện của bị đơn xác định giấy uỷ quyền của bà P không được uỷ quyền kháng cáo nhưng cấp sơ thẩm cho bà P dự nộp án phí là sai quy định. Thấy rằng tại Giấy uỷ quyền ngày 17/6/2020 có thể hiện nội dung uỷ quyền cho bà P toàn quyền quyết định trong quá trình toà án các cấp giải quyết vụ án. Do đó, việc bà P quyết định kháng cáo bản án cũng là quyền của bà P được ông T uỷ quyền, không vượt quá phạm vi uỷ quyền như đại diện bị đơn trình bày.

[7] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của anh L, chị T1, chấp nhận kháng cáo của anh T, chị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.638.000 đồng. Anh L, chị T1 phải chịu. Do anh T, chị H đã nộp số tiền trên nên buộc anh L, chị T1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho anh T, chị H.

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm. Anh T, chị H phải chịu án phí đối với số tiền vay phải trả cho anh L, chị T1 và số tiền phải trả cho vợ chồng anh P1, chị N; Anh L, chị T1 chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho bà T2; Bà T2 phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho chị T4, anh T3 và bà S, ông K2.

[9.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh L, chị T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí; Yêu cầu kháng cáo của anh T, chị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Tấn L, chị Đoàn Kim T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T với anh Huỳnh Tấn L thiết lập ngày 14/12/2018 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2 và ông Huỳnh Tấn L lập ngày 25/9/2019, đối với phần đất diện tích đất 7.048,7m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 29/10/2019 giữa bà Lê Thị T2 với chị Đoàn Diễm T4, anh Lê Văn T6 phần đất diện tích 1.422,2m^2 do chị Đoàn Diễm T4 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 599 tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

- Buộc anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Huỳnh Tấn L và chị Đoàn Kim T1 tổng số tiền vốn và lãi vay là 273.784.933 đồng (hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Tấn L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 7.048,7m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau giữa anh Lê Văn T với anh Huỳnh Tấn L thiết lập ngày 14/12/2018.

3. Không Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/9/2019 giữa bà Lê Thị T2 với anh Huỳnh Tấn L đối với phần đất diện tích đất 7.048,7m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà T2.

Buộc ông Huỳnh Tấn L có nghĩa vụ thanh toán cho bà T2 số tiền 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đoàn Thị Diễm T4, anh Phạm Văn T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Đoàn Thị Diễm T4 với bà Lê Thị T2 đối với diện tích đất 1.422,2m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho chị Đoàn Thị Diễm T4 anh Phạm Văn T3 số tiền 1.040.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2 với bà Trần Thanh S đối với phần đất diện tích 4.578m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2019 giữa bà Lê Thị T2 với bà Trần Thanh S là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thanh S, ông Nguyễn Hùng K2 số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H với anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N thiết lập ngày 01/3/2019 là vô hiệu.

Buộc anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N có nghĩa vụ tháo dở, di dời toàn bộ một chòi cống bằng cây gỗ địa phương để trả lại toàn bộ phần đất cầm cố cho anh T, chị H.

Buộc anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N số tiền nhận cầm cố là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

8. Về chi phí tố tụng: Anh Huỳnh Tấn L, chị Đoàn Kim T1 phải hoàn trả cho anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.638.000 đồng (hai triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới chịu 16.189.000 đồng. Ngày 02 tháng 12 năm 2019, anh Lê Văn T đã nộp 2.069.000 đồng theo biên lai số 0009990 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Anh T, chị H còn phải nộp tiếp 14.120.000 đồng (mười bốn triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

- Anh Huỳnh Tấn L và chị Đoàn Kim T1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 67.500.000 đồng. Ngày 20 tháng 01 năm 2020, anh Huỳnh Tấn L đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010259 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Anh Huỳnh Tấn L và chị Đoàn Kim T1 còn phải nộp tiếp số tiền 67.500.000 đồng.

- Bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K2 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng.

- Bà Lê Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh L. Bà T2 phải chịu 43.200.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ thanh toán cho chị T4, anh T3. Bà T2 phải chịu

36.000.000 đồng đối với nghĩa vụ thanh toán cho bà S, ông K2. Ngày 20 tháng 02 năm 2020, bà T2 có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0010379 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Bà T2 còn phải nộp tiếp 79.200.000 đồng (bảy mươi chín triệu hai trăm ngàn).

- Anh Lâm Vũ P1 và chị Nguyễn Tuyết N không phải chịu án phí. Ngày 20/5/2020, anh P1, chị N đã dự nộp 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), biên lai số 0010656 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thúy H không phải chịu. Vào ngày 13 tháng 10 năm 2023, bà Lê Thu P đã dự nộp 300.000 đồng, biên lai số 0000576, được nhận lại.

- Anh Huỳnh Tấn L, chị Đoàn Kim T1 phải chịu mỗi người 300.000 đồng. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, anh L, chị T1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0000662 và 0000663, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định kháng của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời gian kháng cáo kháng nghị

Trường hợp bản án 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.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thành Lập Nguyễn Thị H2 **Đinh Cẩm Đ1**