| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: **34**/2025/DS-PT
Ngày 15 tháng 01 năm 2025
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ

**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 **Ninh Quang Thế**

*Các Thẩm phán*: Bà **Nguyễn Thị Hiền**
Bà **Đinh Cẩm Đào**

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:*** Ông **Hữu Duy Khánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 tháng 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 513/2024/TLPT-DS ngày 19/11/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 152/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/2024/QĐ-PT ngày 05/12/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Trung H1**, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Anh T1, sinh năm 1952. Địa chỉ cư trú: Khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Phan Việt (Diệp) Ân**, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Số 53 đường Trương Phùng Xuân, khóm 5, phường 8, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Đỗ Thanh B1, sinh năm 1987; Địa chỉ cư trú: G04 Tòa nhà City View, 12 Mạc Đỉnh Chi, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, (theo văn bản uỷ quyền ngày 07/12/2016 – có mặt)

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

1/ Ông **Phan Hữu N1**; Địa chỉ cư trú: Số 260 đường D5 cư xã Văn Thánh Bắc, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông N1:* Ông Bùi Duy T6; Địa chỉ cư trú: G04 Tòa nhà City View, 12 Mạc Đỉnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/02/2020)

2/ **Ủy ban nhân dân huyện Thới B**; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Thới B:* Ông Nguyễn Hoàng Anh – chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/4/2021)

3/ Bà **Trần Hồng A3**, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Hồng A3:* Ông Trần Trung H1, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C ., (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/11/2022).

4/ Ông **Trương Văn N2**; Địa chỉ cư trú: Số 53 đường Trương Phùng Xuân, khóm 5, phường 8, thành phố C ..

5/ Ông **Nguyễn Bá T2** .

6/ Bà **Nguyễn Thị T3** .

7/ Ông **Dương Thành T4** .

8/ Bà **Võ Thị T5**; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C ..

9/ Ông **Trần Trung Ng**, sinh năm 1943 (chết ngày 20/01/2024)

10/ Bà **Lê Thị T4**, sinh năm 1947 (chết ngày 31/8/2024)

*Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Ng và bà T4:*

Ông Trần Trung H1, sinh năm 1975

Ông Trần Khải H1, sinh năm 1976

Ông Trần Hữu Đ1, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C .

Bà Trần Thị Trúc Đ2, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: Số 47A, khu phố B, phường T, Quận 12, thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của ông H1, ông Đ1, bà Đ2*: Ông Đặng Minh H2, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số 24, đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C (theo văn bản uỷ quyền ngày 23/9/2024 - có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Trung H1 là nguyên đơn, bà Phan Việt A1 là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện nguyên đơn:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trần Minh Nguyệt (cụ Nguyệt là mẹ ruột bà A1). Cụ Nguyệt có phần đất khoảng 18 công tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Năm 1984, Nhà nước trưng dụng toàn bộ phần đất của cụ Nguyệt để làm nhà máy đường và Sở công nghiệp. Đến năm 1990 Nhà máy đường không hoạt động nên cụ Nguyệt đòi lại đất và được Ủy ban nhân dân huyện Thới B và Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải nay là tỉnh Cà Mau giải quyết từng bước trả lại đất cho cụ Nguyệt.

Do quen biết với gia đình bà Phan Việt A1 và biết bà A1 đang sinh sống cùng cụ Nguyệt và được cụ Nguyệt uỷ quyền đi yêu cầu Uỷ ban nhân dân huyện Thới Bình và Uỷ ban nhân dân tỉnh Cà Mau trả lại đất nên năm 1999 vợ chồng ông Trần Trung H1 bà Trần Hồng A3 có nhận chuyển nhượng của bà A1 phần đất chiều ngang giáp lộ 20m, chiều dài từ lộ đến hậu đất là 56m, diện tích 1.129m$^2$ theo đo đạc thực tế là 966,3m$^2$ trong phần đất cụ Nguyệt đang yêu cầu Ủy Ban trả lại. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà A1 có viết giấy chuyển nhượng đất ngày 18/6/1999 (al) và chỉ khu đất chuyển nhượng cho ông H1, ông H1 đã giao đủ 180.000.000 cho bà A1, giấy chuyển nhượng không được Ủy ban nhân dân xã Trí Phải, huyện Thới Bình chứng thực.

Đến năm 2003 do phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng từ bà A1 vẫn đang tranh chấp chưa được Ủy ban trả lại đất cho cụ Nguyệt nên ông H1 và bà A1 có thỏa thuận miệng khi được Ủy ban trả đất cho cụ Nguyệt thì bà A1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 và phải làm thủ tục chuyển tên QSD đất qua cho ông H1. Nếu Ủy ban trả đất mà bà A1 không giữ lời hứa tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà A1 phải bồi thường giá trị đất theo giá trị thị trường cho ông H1. Trường hợp Ủy ban không trả đất mà bồi thường tiền cho cụ Nguyệt thì ông H1 được nhận tiền bồi thường. Nếu Ủy ban không trả đất và cũng không bồi thường tiền cho cụ Nguyệt thì bà A1 không phải trả tiền lại cho ông H1.

Từ khi vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng đất của bà A1 thì phần đất do ông H1 quản lý sử dụng, không phát sinh tranh chấp. Đến năm 2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau có quyết định trả đất cho cho cụ Nguyệt diện tích là 3.919,10m$^2$, trước đó vào năm 2005 cụ Nguyêt chết nên toàn bộ phần đất giao trả được phân chia cho 04 anh chị em bà A1 (hàng thừa kế của bà Nguyệt). Theo đó ông N1 nhận thừa kế phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 821,9m$^2$ và ông N1 đã được cấp QSD đất. Bà A1 được nhận thừa kế tổng diện tích 979,8m$^2$ thuộc thửa 241 tờ bản đồ số 21, phần diện tích này bà A1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất ông N1 được cấp QSD có vị trí là phần đất của ông H1 nhận chuyển nhượng của bà A1, nên ông H1 đã trả lại phần đất này cho ông N1 và ông N1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T2, ông T4. Còn lại một phần với diện tích theo đo đạc thực tế 144,4m$^2$ ông H1 tiếp tục quản lý, do nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của bà A1, nhưng là đất trống ông H1 có đổ đá, nâng nền nhưng không xây dựng công trình kiến trúc. Phần diện tích đất còn lại của bà A1 được cấp quyền sử dụng đất thì bà A1 giao cho cha mẹ ông H1 là ông Trần Trung Ng và bà Lê Thị T4, do năm 2003 bà A1 cũng chuyển nhượng phần đất ngang 16m dài chiều dài là 56m cho cha mẹ ông H1, vị trí chuyển nhượng cho ông Nguyên, bà Tuyết đúng vị trí đất bà A1 được cấp.

Do bà A1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên nay ông H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/6/1999 al diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/6/2020 là 966,3m$^2$ giữa ông H1 và bà A1. Ông H1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trống diện tích theo đo đạc thực tế là 144,4m$^2$ và yêu cầu

bà A1 trả giá trị với diện tích 821,9m$^2$ theo giá trị Chứng thư thẩm định giá ngày 14/10/2022 là 6.199.109.608 đồng.

- *Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Thanh B1 trình bày:* Bị đơn bà Phan Diệp Ân không thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của ông H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1. Bởi vì, bà A1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1. Đối với biên nhận đề ngày 18/6/1999 al với nội dung "*Cô là Phan Diệp Ân 42 tuổi có bán cho chú Trần Trung H1 ấp 1 xã Trí Phải số đất tôi bán là hai mươi mét số tiền là một trăm hai chục triệu chẵn ngang là hai chục mét dài từ lộ xe ra đến hậu đất, đất mặt tại công trình củ...*" là biên nhận làm tin mục đích để vay số tiền 120.000.000 đồng. Khi nhận tiền hai bên có thỏa thuận khi nào bà A1 có 120.000.000 đồng trả cho ông H1 thì sẽ hủy biên nhận lập ngày 18/6/1999 al. Đối với tờ sang nhượng đất lập ngày 26/6/2003 với nội dung cụ Nguyệt phân chia đất cho các con và bà A1 có chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyên và bà Tuyết trước sau ngang 16m là không đúng sự thật. Bà A1 cũng không có giao đất cho ông H1 và bà Tuyết, ông Nguyên quản lý, sử dụng.

Nên nay bà A1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1 và có yêu cầu phản tố như sau: Bà A1 yêu cầu hủy biên nhận lập ngày 18/6/1999 al giữa ông H1 và bà A1 do từ trước đến nay bà A1 không có chuyển nhượng phần đất như ông H1 trình bày. Yêu cầu ông H1 trả lại phần đất diện tích 979,8m$^2$ toạ lạc ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình bà A1 cho rằng ông H1 đang chiếm giữ. Bà A1 đồng ý trả lại số tiền 180.000.000 đồng cho ông H1.

- *Người đại diện hợp pháp của của ông Phan Hữu N1 trình bày:* Ông T6 cho rằng tại thời điểm bà A1 viết giấy tay chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông H1 vào năm 1999 thì phần đất đó không thuộc quyền sử dụng của bà A1 nên bà A1 không có quyền chuyển nhượng đất. Hơn nữa, bà A1 chuyển nhượng đất không thông qua gia đình. Phần đất ông N1 đã được cấp quyền sử dụng đất đúng quy định và hiện ông N1 đã chuyển nhượng xong cho người khác nên ông N1 không còn liên quan. Vì vậy, ông N1 không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp.

- *Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Trung Ng và bà Lê Thị T4 ông Đặng Minh H2 trình bày:* Năm 2003 ông Nguyên và bà Tuyết có nhận chuyển nhượng của bà A1 và bà Nguy phần đất chiều ngang 27m, cụ thể nhận chuyển nhượng của bà A1 phần đất ngang 10m, bà Nguy 17m. Sau đó bà A1 có chuyển nhượng thêm cho ông Nguyên và bà Tuyết 02 lần tổng 06m. Tổng phần đất bà A1 chuyển nhượng cho ông Nguyên và bà Tuyết tổng cộng là 16m chiều ngang. Phần đất nằm liền kề phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng của bà A1, không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa ông H1 với bà A1. Phần đất này không trùng với phần đất bà A1 chuyển nhượng cho ông H1. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Tuyết và ông Nguyên quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Vào năm 2015-2016 ông Nguyên bà Tuyết xây dựng 08 căn nhà trên đất để cho thuê. Phần đất này ông Nguyên và bà Tuyết chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay giữa bà Tuyết, ông Nguyên và bà A1, không có tranh chấp.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình Quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà A1 lập ngày 18/6/1999 al, theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 966,3m$^2$ tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận ngày 18/6/1999 al giữa ông Trần Trung H1 với bà Phan Việt A1 là vô hiệu.

Buộc bà Phan Việt A1 phải thanh toán cho ông Trần Trung H1 và bà Trần Hồng A3 tổng số tiền là 3.687.089.500 đồng *(ba tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu không trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng*), trong đó số tiền nhận chuyển nhượng là 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 3.507.089.500 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Việt A1.

Buộc ông Trần Trung H1 và bà Trần Hồng A3 trả lại cho bà Phân Việt Ân phần đất có diện tích là 144,4m$^2$, tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 09/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và môi trường).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Việt A1 về việc buộc ông H1 trả lại diện tích 821,9m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/10/2024 ông H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và bà A1, buộc bà A1 giao cho ông phần đất 144,42m$^2$ và trả tiền giá trị 821,9m$^2$ đất bằng 6.119.109.608 đồng.

Ngày 10/10/2024 bà A1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện của bà A1 cho rằng hợp đồng không nêu diện tích, không có cơ sơ xác định bà A1 chuyển nhượng diện tích đất theo đo vẽ, giá thẩm định đã hơn 2 năm cấp sơ thẩm áp dụng giá thẩm định này là chưa phù hợp, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ phần đất bà A1 được cấp QSDĐ, phần đất tranh chấp còn lại ai là người quản lý sử dụng, các tình tiết này có liên quan đến nội dung vụ án nhưng chưa được làm rõ, bà Tuyết chết cấp sơ thẩm không thông báo cho bà A1 biết, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận phản tố của bà A1 buộc ông H1 hoàn trả phần đất theo đo vẽ cho bà A1, nếu các vi phạm trên là nghiêm trọng thì kiến nghị hủy án sơ thẩm.

Người đại diện của ông H1 cho rằng khi đo đạc đất có đại diện bị đơn, có anh N1 và nguyên đơn, sau khi bị hủy án cấp sơ thẩm Tòa án đã tiến hành làm việc với bà A1 không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại còn số tiền biên nhận với số

tiền thực tế từ 120.000.000 đồng lên 180.000.000 đồng là do bà A1 sợ trong anh em tranh chấp nên biên nhận ghi 120.000.000 đồng, hiện tại phần đất tranh chấp bà A1 đã bán cho bà Tuyết và bà Tuyết đã cất nhà hết chỉ còn lại phần đất 144,4m$^2$ là do anh H1 quản lý nên kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông H1.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà A1, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1 về việc công nhận 144,4m$^2$ cho ông H1, nên kiến nghị sửa bản án sơ thẩm số 152/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Toà án huyện Thới Bình.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được Hiếu bà A1 thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Do bà A1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, nên kháng cáo của ông H1 cũng thuộc phạm vi xét kháng cáo của bà Ẩn.

Xét biên nhận bà A1 viết ngày 18/6/1999 al cho ông H1, quá trình xét xử sơ thẩm người đại diện bà A1 cho rằng đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà là hợp đồng vay tiền, nhưng qua xem xét nội dung biên nhận "*Cô là Phan Diệp Ân 42 tuổi có bán cho chú Trần Trung H1 ... số đất tôi bán là hai mươi mét số tiền là 120.000.000đ...*" biên nhận không chỗ nào thể hiện số tiền 120.000.000đ là tiền vay, mà số tiền này thể hiện là tiền chuyển nhượng đất, đồng thời tại biên bản ghi lời khai ngày 16/8/2024 do Tòa án lập và các biên bản hòa giải ngày 08/10/2015, ngày 03/11/2016 của Ủy ban nhân dân xã Trí Phải, huyện Thới Bình bà A1 đều thừa nhận năm 1999 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, thậm chí do không giao được toàn bộ đất cho ông H1 nên bà còn yêu cầu thương lượng giao cho ông H1 phần đất chiều ngang 10m dài 56 nhưng ông H1 không thống nhất (BL 59), như vậy trong biên nhận có nội dung bà A1 chuyển nhượng đất cho ông H1, đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang, chiều dài và giá trị chuyển nhượng đất, hai bên ký tên xác nhận, nên biên nhận này được xem là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà hai bên căn cứ vào đó để thực hiện. Tuy nhiên hợp đồng này chỉ dừng lại ở việc viết tay, không được cơ quan nào chứng thực, hợp đồng chưa cụ thể các điều khoản giao dịch và chưa thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của hai bên, phần đất chuyển nhượng không có diện tích cụ thể, tứ cận tiếp giáp, số thửa đất, vị trí … Tuy ông H1 đã giao đủ tiền cho bà A1 nhưng ông chỉ nhận một phần diện tích nhỏ trong diện tích chuyển nhượng (144,4m$^2$/966,3m$^2$), hiện tại phần đất chuyển nhượng còn lại được các con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyệt phân chia cho ông N1, ông N1 đã chuyển nhượng hết, như vậy phần đất chuyển nhượng không còn để hai bên có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Mặt khác tại thời điểm chuyển nhượng phần đất hai bên giao

dịch chuyển nhượng không phải của bà A1 mà của cụ Nguyệt mẹ bà A1 đã được nhà nước thu hồi xây dựng nhà máy đường hoạt động không hiệu quả và có dự kiến hoàn trả đất cho những hộ bị thu hồi đất trong đó có mẹ bà A1. Như vậy tại thời điểm này hai bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận ngày 18/6/1999 al giữa ông Trần Trung H1 với bà Phan Việt A1 vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, ông H1 đang quản lý sử dụng diện tích đất 144,4m$^2$ nên ông H1 phải có trách nhiệm giao lại cho bà A1 phần đất này, phần diện tích đất còn lại ông H1 không quản lý, ông không có nghĩa vụ hoàn lại. Bà A1 đã nhận tiền phải có trách nhiệm trả lại cho ông H1 số tiền 180.000.000 đồng.

Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Thời điểm chuyển nhượng giá trị phần đất là 180.000.000 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/10/2022 giá trị phần đất chuyển nhượng là 7.194.179.000 đồng, cho nên thiệt hại chính là chênh lệch giá đất, cụ thể phần chênh lệch là 7.194.179.000 đồng - 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng = 7.014.179.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ông H1, bà A1 biết rõ phần đất chuyển nhượng là đất nhà nước thu hồi sử dụng mục đích phát triển kinh tế của tỉnh không hiệu quả và khả năng sẽ hoàn trả cho dân, cụ Nguyệt là một trong những người đang yêu cầu nhà nước trả lại, nếu Nhà nước không giao trả đất thì ông H1 bị mất tiền đã chuyển nhượng. Như vậy, phía bà A1 có lỗi biết đất đang tranh chấp, chưa có các giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng là không có quyền chuyển nhượng, đất không phải của mình nhưng vẫn cố ý chuyển nhượng, ông H1 cũng có lỗi, biết đất đang tranh chấp với Nhà nước, đất không thuộc quyền sử dụng của bà A1 nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu được xác định do cả hai phía, và mức độ lỗi là ngang nhau. Bà A1 nhận lại đất có giá trị bao gồm toàn bộ phần chênh lệch giá, vì vậy, bà A1 có nghĩa vụ bồi thường cho ông H1 ½ giá trị đất chệnh lệch bằng 3.507.089.500 đồng là phù hợp. Do đó kháng cáo của ông H1 và bà A1 đều không có cơ sở, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên là phù hợp.

Tại phiên tòa người đại diện cho bị đơn cho rằng việc đo đạc và thẩm định giá phần đất tranh chấp là chưa đúng án sơ thẩm xét xử áp dụng mức giá đất đã thẩm định cách nay hai năm là không phù hợp. Tuy nhiên sau khi bị hủy án cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi lời khai bà A1 xác định không yêu cầu đo đạc thẩm định giá lại, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cũng không yêu cầu thẩm định lại do bị đơn không có kinh phí, nên đại diện bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về vấn đề này là không phù hợp. Hơn nữa chính đại diện bị đơn cũng cho rằng hiện tại ngoài phần đất ông H1 đang quản lý 144,4m$^2$ thì bên cạnh hai bên phần đất ông H1 quản lý đã cất nhà hết không còn đất trống, đồng nghĩa với việc phần diện tích đất tranh chấp ông H1 không quản lý sử dụng, phần tranh chấp đó được các con của cụ Nguyệt phân chia cho ông N1 và ông N1 đã bán cho người khác, còn phần đất của bà A1 được chia không nằm tại vị trí bà A1 chuyển nhượng cho ông H1,

sau khi được chia thì bà A1 xác định đã bán cho bà Tuyết nên người đại diện bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp chưa rõ ai quản lý là không phù hợp.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX về việc không chấp nhận kháng cáo của bà A1. Còn kiến nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSĐ gữa ông H1 với bà A1 đối với phần đất 144,4m$^2$ ông H1 đang quản lý, như nhận định trên kiến nghị của đại diện VKS là chưa phù hợp.

[3] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

[4] Về án phúc thẩm ông H1 phải chịu - Bà A1 được miễn do là người cao tuổi - Theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghi Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trung H1 và bà Phan Việt A1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 152/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 18/6/1999 al giữa ông H1 và bà Phan Việt A1, đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 966,3m$^2$ tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu.

Buộc bà Phan Việt A1 phải thanh toán cho ông Trần Trung H1 và bà Trần Hồng A3 tổng số tiền là 3.687.089.500 đồng *(ba tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu không trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng*), trong đó số tiền nhận chuyển nhượng là 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 3.507.089.500 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Việt A1.

Buộc ông Trần Trung H1 và bà Trần Hồng A3 trả lại cho bà Phan Việt A1 phần đất có diện tích là 144,4m$^2$, tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 09/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và môi trường).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Việt A1 về việc buộc ông H1 trả lại diện tích 821,9m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Chi phí đo đạc và định giá: Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 27.213.000 đồng, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trần Trung H1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 22/11/2016 ông đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0018207 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được chuyển thu, ông phải nộp thêm 100.000 đồng.

Bà Phan Việt A1 được miễn do là người cao tuổi, ngày 20/4/2021 bà đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0014545 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm bà A1 được miễn do là người cao tuổi. Ông H1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 08/10/2024 ông đã dự nộp số tiền này theo biên lai số 16480 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được chuyển thu.

*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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 Thới 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**

***Ninh Quang Thế***