TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: **274**/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 7 – 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng QSDĐ; đòi lại QSDĐ và tài sản gắn liền với 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 Đỗ Cao Khánh.**

Các Thẩm phán: **Ông Đặng Minh Trung**;

Ông Dương Hùng Quang.

- Thư ký phiên tòa: **Bà Trần Phương Linh** - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: **Bà Lê Thị Màu** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 5, 25 tháng 6 và 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng QSDĐ; đòi lại QSDĐ và tài sản gắn liền với đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Phan Đắc N, sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Phan Thành T, sinh năm 1961; Cư trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Phan Đắc T1, sinh năm 1964; Cư trú tại: G, hẻm F, khu C, đường M, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phan Đắc Ý, sinh năm 1964; Cư trú tại: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Ông Phan Thanh Đ, sinh năm 1970; Cư trú tại: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Thanh Đ: Ông Phan Đắc Ý, sinh năm 1964; Cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Bà Phan Thị N1, sinh năm 1967; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị N1: Ông Trần Đông H, sinh năm 1994; Cư trú tại: Số A, Phan Ngọc H1, Khóm F, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bà Phan Tuyết M, sinh năm 1972; Cư trú tại: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Phan Đường C, sinh năm 1973; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bà Phan Tuyết A, sinh năm 1974; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Tuyết A: Ông Phan Đắc Ý, sinh năm 1964; Cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Đ1 – Là Luật sư của Chi nhánh Công ty L5 và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C.

Bị đơn: Ông Phan Thành K, sinh năm 1988; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Thành K: Ông Lê Sơn T2, sinh năm 1993, Cư trú tại: Số B, Phan Ngọc H1, Khóm C, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mã Tuyết M1, sinh năm 1978; Cư trú tại: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1980; Cư trú tại: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Mã Tuyết M1 và bà Nguyễn Thị N2: Luật sư Du Thị B – Là Luật sư của Văn phòng L6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965;
- Anh Nguyễn Vũ L1, sinh năm 1991;
- Anh Nguyễn Vũ L2, sinh năm 1993;
- Chị Nguyễn Yến L3, sinh năm 2001.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1980;
- Chị Phan Ngọc B1, sinh năm 1986 ;

- Anh Phan Công H3, sinh năm 2009.

Cùng cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Do có kháng cáo của: Ông Phan Đắc N, ông Phan Thành T, ông Phan Đắc T1, ông Phan Thanh Đ, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A - là Nguyên đơn; Ông Phan Thành K – là bị đơn.

Ông Phan Đắc N, ông Phan Thành T, ông Phan Đắc Ý, ông Trần Đông H, ông Lê Sơn T2, bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn L, Luật sư Trần Văn Đ1, Luật sư Du Thị B có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện (Thay đổi một phần nội dung khởi kiện) đề ngày 21/9/2022 và tại phiên toà, nguyên đơn ông Phan Đắc T1, ông Phan Đắc Ý và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn là Luật sư Trần Văn Đ1 thống nhất trình bày:

- Cha mẹ của các nguyên đơn là cụ Phan Thành L4 và cụ Mai Tuyết H4 lúc còn sống đã khai phá được diện tích đất 26.200m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Cụ L4 kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CN QSDĐ) số C03199834 ngày 20/01/1995, với diện tích đất 26.200m^2 (Trong đó, thửa số 219 diện tích 17.200m^2 đất trồng lúa, thửa số 220 diện tích 300m^2 đất thổ cư và diện tích 8.700m^2 đất lập vườn), tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Cụ L4 và cụ H4 có 10 người con bao gồm: Phan Đắc N, Phan Thành T, Phan Đắc T1, Phan Đắc Ý, Phan Thanh Đ, Phan Thị N1, Phan Tuyết M, Phan Đường C, Phan Tuyết A và Phan Thành K.

- Vào năm 2018, cụ L4 lập hợp đồng tặng cho con là ông Phan Thành K diện tích đất 6.200m^2 (Trong đó, bao gồm 300m^2 đất thổ cư và 5.900m^2 đất trồng cây lâu năm) trong tổng diện tích đất cụ L4 được cấp giấy CN QSDĐ (Phần đất tặng cho thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 14). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Số chứng thực: 80/2018, quyển số: 01/2018TP/CC-SCT/HĐGD) vào ngày 26/4/2018. Sau đó, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy CN QSDĐ số CM432327 ngày 06/6/2018, thửa đất số 622, tờ bản đồ 16, diện tích 6.200m^2 (Trong đó, bao gồm 300m^2 đất thổ cư và 5.900m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Vào năm 2021, ông K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy CN QSDĐ cho bà M1, số DB178272 ngày 13/9/202; cấp cho bà N2 số DB178273 ngày 13/9/2021 (đồng sở hữu thửa đất số 622, tờ bản đồ 16, diện tích 6.200m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau).

Nay các nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phan

Thành L4 và ông Phan Thành K vô hiệu. Huỷ giấy CN QSDĐ số CM432327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông K vào ngày 06/6/2018.

Bởi các lý do như sau: Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ L4 đã 88 tuổi, đang bị bệnh ung thư nhưng hồ sơ tặng cho không có văn bản thể hiện năng lực hành vi dân sự của cụ L4; chữ viết, ký Phan Thành L4 trên hợp đồng tặng cho đều do ông K viết, ký ra; tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/02/2018 thể hiện các hộ giáp ranh phần đất gồm Nguyễn Hoa Q và Mai Văn Â, tuy nhiên thực tế các hộ giáp ranh phần đất gồm Nguyễn Hoa Q và Mai Văn C1, những người này đã xác nhận không ký tên vào bản mô tả ranh giới, mốc giới, điều này cho thấy cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc thực tế phần đất tặng cho, do đó thủ tục cấp giấy CN QSDĐ cho ông K chưa được thực hiện đúng quy định pháp luật; khi cụ L4 tặng cho đất ông K thì đã phát sinh yêu cầu chia thừa kế QSDĐ theo di chúc của các nguyên đơn, đất có tranh chấp thì không được tặng cho, chuyển nhượng.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Thành K và bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu. Hủy giấy CN QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho bà N2 (số DB178273, ngày 13/9/2021) và cấp cho bà M1 (số DB178272, ngày 13/9/2021).

Bởi các lý do như sau: Trên phần đất ông K chuyển nhượng cho bà M1, bà N2 có nhà của vợ chồng bà Phan Thị N1, ông Nguyễn Văn L cất và sinh sống từ năm 2003 nhưng bà M1, bà N1 đã không xem xét kỹ trước khi nhận chuyển nhượng; theo lời khai của ông K thì việc ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa đôi bên; đôi bên xác định giá chuyển nhượng tại hợp đồng là 300.000.000 đồng, hoàn toàn không phù hợp với giá thị trường, đã trốn thuế của nhà nước nên vi phạm pháp luật về thuế; do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L4 và ông K vô hiệu sẽ kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà N1, bà M1 vô hiệu.

- Tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chỉ thể hiện ông K chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà. Nhà 1 và nhà 2 là do anh chị em trong gia đình hùn tiền xây cất, việc ông K chuyển nhượng cho bà M1, bà N1 khi chưa được sự đồng ý của anh chị em trong gia đình là không phù hợp.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông K: Các nguyên đơn đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K và bà M1, bà N1 vô hiệu thì ông K có trách nhiệm trả cho bà M1, bà N1 số tiền vay 300.000.000 đồng và khoản tiền lãi từ tháng 3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất của nhà nước.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M1, bà N1: Các nguyên đơn không đồng ý, bởi giao dịch thực sự giữa ông K và bà M1, bà N1 là vay tài sản nên đề nghị Toà án giải quyết hợp đồng vay giữa đôi bên. Việc bà M1, bà N1 yêu cầu vợ chồng ông N di dời tài sản trả nhà là không có cơ sở

bởi ông K không chuyển nhượng nhà cho bà M1, bà N1; việc bà M1, bà N1 yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị N1, ông L tháo dỡ nhà, trả đất là không có cơ sở bởi phần đất vợ chồng ông L hiện quản lý, sử dụng đã được cụ L4 tặng cho vợ chồng ông L từ năm 2003.

Tại đơn yêu cầu phản tố và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Lê Sơn T2 trình bày:

- Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thành L4 và ông Phan Thành K: Ông K xác định cụ L4 không ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, toàn bộ chữ viết, ký trên hợp đồng là do ông K giả mạo viết, ký ra. Do đó, bị đơn đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L4 và ông K vô hiệu.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành K và bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2: Ông K xác định vào năm 2021 ông K vay bà M1 số tiền 300.000.000 đồng, đôi bên có làm biên nhận vay tiền nhưng do bà M1 giữ, ông K không giữ biên nhận, đôi bên thoả thuận miệng lãi suất là 30%/tháng (Mỗi tháng trả lãi 90.000.000 đồng). Ông K trả được 02 tháng tiền lãi với số tiền 180.000.000 đồng, đôi bên không làm biên nhận về việc trả lãi. Do ông K không trả vốn và lãi cho bà M1 nên vào ngày 23/8/2021 bà M1 yêu cầu ông K viết biên nhận cho bà M1 với nội dung ông K có nhận tiền đặt cọc sang đất 900.000.000 đồng (Trong đó, tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi vay là 600.000.000 đồng). Do không có tiền trả nên vào ngày 23/8/2021 ông K buộc phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M1, bà N2 tại Văn phòng C3 để trừ nợ. Bị đơn xác định giao dịch thực sự giữa ông K và bà N2, bà M1 là giao dịch vay tiền, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay. Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên vô hiệu, ông K sẽ trả cho bà M1, bà N2 tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi vay từ tháng 3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất của nhà nước.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/6/2022 và tại phiên toà, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2, bà Mã Tuyết M1 là Luật sư Du Thị B trình bày:

- Vào ngày 23/8/2021 giữa bà N2, bà M1 và ông Phan Thành K đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C3. Theo đó, ông K chuyển nhượng cho bà N2 và bà M1 diện tích đất 6.200m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo giấy CN QSDĐ số CM432327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông K vào ngày 06/6/2018 và một căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do căn nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên đôi bên không ghi nội dung chuyển nhượng nhà vào hợp đồng công chứng mà lập thành một hợp đồng riêng. Giá chuyển nhượng nhà đất là 1.625.000.000 đồng, tuy nhiên để giảm nhẹ một phần thuế nên hợp đồng công chứng chỉ thể hiện

giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Cùng ngày 23/8/2021, bà N2, bà M1 đã đặt cọc cho ông K 900.000.000 đồng, ông K có làm biên nhận. Đôi bên thoả thuận khi nào có giấy CN QSDĐ thì bà N2, bà M1 sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông K. Do thời điểm này địa phương đang thực hiện giãn cách xã hội do dịch Covid 19 nên ông K đề nghị bà N2, bà M1 cho ông K thuê lại căn nhà để ở một thời gian. Giữa đôi bên có lập hợp đồng thuê nhà, theo đó bà N2, bà M1 cho ông K thuê nhà thời hạn 03 tháng (Từ ngày 15/9/2021 đến ngày 15/12/2021), với giá 20.000.000 đồng, ông K đã trả tiền thuê nhà cho bà N2, bà M1.

- Sau khi có giấy CN QSDĐ, bà N2, bà M1 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại cho ông K. Do thấy việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên bà N2, bà M1 không yêu cầu ông K viết biên nhận nhận tiền.

- Bà N2, bà M1 chuyển nhượng nhà đất theo sự giới thiệu của ông Lý Văn C2. Khi bà N2, bà M1 đến xem nhà đất thì thấy trên đất có một nhà chính và một chòi lá, ông K xác định chòi lá không có người ở, chỉ dùng để trữ lúa, trường hợp bà N2, bà M1 không có nhu cầu sử dụng thì có thể tháo dỡ nên bà N2, bà M1 đồng ý. Tại thời điểm xem nhà đất và chuyển nhượng, bà N2, bà M1 không thấy ai ở tại chòi lá này và cũng không gặp vợ chồng ông L và bà N2.

- Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2, bà M1 và ông K là hợp đồng hợp pháp, do đó đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa đôi bên. Theo đó, bà N2, bà M1 yêu cầu: Vợ chồng ông Phan Đắc N di dời tài sản, trả cho bà M1, bà N2 nhà 1 diện tích 101,6m^2, nhà 2 diện tích 98m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vợ chồng bà Phan Thị N1 và ông L tháo dỡ nhà, trả cho bà M1, bà N1 diện tích đất 62,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà N1, bà M1 không đồng ý.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà N1, bà M1 không đồng ý.

- Đối với cây trồng trên đất: Về nguyên tắc chuyển nhượng đất thì chuyển nhượng cả cây trồng trên đất, mặc dù các bên không thỏa thuận rõ vấn đề này trong hợp đồng. Tuy nhiên, bà N1, bà M1 tự nguyện trả giá trị cây ăn trái cho ông N theo giá mà Hội đồng định giá Toà án tiến hành. Đối với cây mai, bà N1, bà M1 đồng ý để ông N di dời ra khỏi phần đất của bà N1, bà M1.

Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày: Hiện vợ chồng ông quản lý, sử dụng nhà đất cùng với các con bao gồm: Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Vũ L1, Nguyễn Yến L3, Nguyễn Hải N3 (Cháu nội, sinh năm 2017), Nguyễn Hải V (Cháu nội, sinh năm 2020). Do vợ chồng ông đã được cụ L4 tặng cho đất từ năm 2003 nên không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất theo yêu cầu của bà M1, bà N1.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đã tuyên (tóm tắt).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phan Thành L4 và ông Phan Thành K vô hiệu; tuyên

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Thành K và bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu; huỷ giấy CN QSDĐ số CM 432327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông K ngày 06/6/2018, giấy CN QSDĐ số DB 178272 ngày 13/9/2021 và giấy CN QSDĐ số DB 178273 ngày 13/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho bà N2, bà M1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thành K về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K và bà M1, bà N2 vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2.

Buộc ông N, bà H2, chị B1, anh H3 di dời tài sản, trả cho bà M1, bà N2 nhà 1 và nhà 2.

Buộc bà Phan Thị N1, ông L, anh L3, anh L2, chị L3 tháo dỡ nhà 3 và di dời tài sản, trả cho bà M1, bà N1 diện tích đất 62,5m^2.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 về việc trả cho ông Phan Đắc N giá trị cây ăn trái (Trừ cây mai vàng) số tiền 17.079.000 đồng.

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

Ngày 29/01/2024 ông Nguyễn Văn L kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu độc lập của bà M1, bà N2 về việc buộc vợ chồng ông phải tháo dỡ, di dời căn nhà đã cất trên phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 100 m^2 để trả lại phần đất cho bà M1, bà N2.

Ngày 29/01/2024 ông Phan Đắc Ý kháng cáo; Ngày 02/2/2024 ông Phan Đắc N, ông Phan Thành T, ông Phan Đắc T1, ông Phan Thanh Đ, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A là nguyên đơn; ông Phan Thành K là bị đơn kháng cáo. Những ông bà nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết, cụ thể:

Ông Ý, ông N, ông T, ông T1, ông Đ, bà N1, bà M, ông C, bà A yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận QSDĐ của ông K, bà M1, bà N1; hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ từ cụ Phan Thành L4 tặng cho ông Phan Thành K; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ ông kết chuyển nhượng cho bà M1 và bà N1.

Ông Phan Thành K yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 23/8/2021 giữa ông K với bà M1 và bà N1 vô hiệu. Ông K đồng ý trả cho bà N1 và bà M1 số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định (tính từ tháng 3/2021 đến ngày xử sơ thẩm).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mã Tuyết M1 và bà Nguyễn Thị N2 yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo hướng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K với bà N2, bà M1 vô hiệu một phần (phần đất ngang 37m có các căn nhà và cây trồng), phần đất trống 28m có hiệu lực, giao bà N2 và bà M1. Buộc ông K trả lại giá trị tương đương; buộc ông K bồi thường chênh lệch giá do có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của các nguyên đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ từ cụ Phan Thành L4 tặng cho ông Phan Thành K, hủy giấy CN QSDĐ của ông K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Vào năm 2018, cụ L4 lập hợp đồng tặng cho con là ông K diện tích đất 6.200m^2 trong tổng diện tích đất cụ L4 được cấp quyền sử dụng. Hợp đồng tặng cho QSDĐ được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vào ngày 26/4/2018. Ông K đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh C cấp giấy CN QSDĐ số CM432327 vào ngày 06/6/2018, thửa đất số 622, tờ bản đồ 16, diện tích 6.200m^2.

Tại cấp sơ thẩm, tuy nguyên đơn và bị đơn cho rằng chữ viết, ký Phan Thành L4 trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều do ông K viết, ký ra, nhưng theo Kết luận giám định số: 1660/KL-KTHS ngày 24/3/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C4 xác định chữ viết, ký Phan Thành L4 trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do cụ L4 viết, ký ra. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu về việc tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ L4 và ông K vô hiệu, cũng như yêu cầu hủy giấy CN QSDĐ đã cấp cho ông K đối với diện tích đất được tặng cho, là có căn cứ.

[2.2] Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về việc hủy các giấy CN QSDĐ của ông K, hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ từ cụ Phan Thành L4 tặng cho ông Phan Thành K.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K với bà N2, Mỹ và hủy giấy CN QSDĐ của bà N2, Mỹ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp là của cụ Phan Thành L4 (SN 1930 – chết 2019) và cụ Mai Tuyết H4 (SN 1940 - chết 2001). Cụ L4 và cụ H4 có 10 người con gồm: Ông N, ông T, ông T1, ông Ý, ông Đ, bà N2, bà M, ông C, bà A và ông K.

Ông N ở trong căn nhà của cha là cụ L4 từ nhỏ, cho đến khi ông N có vợ con và ông N cùng vợ con tiếp tục ở trong căn nhà của cụ L4 cho đến nay. Quá trình sinh sống tại nhà cụ L4, ông N có làm khu sinh thái tại phần đất của cụ L4 từ năm 2005 đến năm 2012 thì ngưng hoạt động (có xác nhận của chính quyền địa phương).

Bà Phan Thị N1 và chồng là ông Nguyễn Văn L cất nhà ở trên đất tranh chấp từ năm 2003 cho đến nay (năm 2022 có cất lại nhà). Do là H5 nghèo nên năm 2016 được nhà nước cấp đồng hồ điện, năm 2018 được nhà nước cấp cây nước (có xác nhận của chính quyền địa phương).

[3.2] Cụ L4 tặng cho phần đất tranh chấp cho ông K năm 2018 (lúc cụ 88 tuổi), năm 2019 cụ L4 chết. Trong hợp đồng tặng cho, cụ L4 chỉ tặng cho QSDĐ, không tặng cho căn nhà mà cụ cùng gia đình ông N ở. Như vậy, khi cụ L4 tặng cho ông K phần đất thì trên phần đất có 02 căn nhà: 01 của cụ L4 ở cùng gia đình ông N và 01 của gia đình bà N1, ông L. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện khi cụ L4 cho đất ông K, thì có giải quyết, thỏa thuận gì về việc gia đình ông N và bà N1 đang ở trên phần đất phải dọn đi hoặc tháo dỡ, di dời nhà.

Như vậy, mặc dù trong hợp đồng cụ L4 tặng cho ông K QSDĐ không ghi điều kiện nhưng qua các tình tiết nêu trên thể hiện việc cụ L4 tặng cho đất cho ông K, là tặng cho có điều kiện. Cụ thể là phải để căn nhà của cụ L4 sinh sống cùng gia đình ông N, cũng là nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ, vợ của cụ L4 và căn nhà của gia đình bà N1, ông L tồn tại trên đất tặng cho ông K.

[3.3] Đối với ông K trình bày: Ông không có chuyển nhượng QSDĐ cho N1, Mỹ mà thực chất là ông chỉ vay 300 triệu, giấy nhận cọc 900 triệu là do 300 triệu vốn, 600 triệu lãi, bị ép viết do áp lực nợ. Tuy nhiên, tại hồ sơ có lời khai của ông K: "…năm 2021 tôi chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà M1 với giá 1,2 tỷ…" (BL 61). Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông K có chuyển nhượng QSDĐ cho bà N1 và bà M1 là có căn cứ. Tuy nhiên, việc ông K chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà N1, bà M1 mà không chừa ra các phần đất có nhà, là không đúng.

[3.4] Đối với bà N1 xác định khi chuyển nhượng QSDĐ không thông qua chính quyền, không ai chứng kiến việc xác định ranh mà chỉ có ông K chỉ ranh (Bút lục 415); bà M1 khai khi xuống xem đất có thấy 01 căn nhà nhỏ, hỏi thì K nói là vựa lúa, không ai ở, do có nhiều chó nên bà không bước vào xem (BL 416).

[3.5] Lẽ ra khi chuyển nhượng QSDĐ, bà N1, M1 biết có 2 căn nhà thì phải liên hệ chính quyền địa phương để tìm hiểu các căn nhà trên đất có những ai đang ở, có chuyển nhượng luôn hay phải tháo dỡ, di dời và có chính quyền địa phương

chứng kiến, xác nhận. Do bà N1, M1 không liên hệ chính quyền địa phương để xác định tính hợp pháp của căn nhà mà chỉ nghe ông K nói nhà của ông K và 01 căn là chòi chứa lúa, do đó việc ông K chuyển nhượng QSDĐ cho bà N1, Mỹ mà trên đó có căn nhà của cụ L4, do vợ chồng ông N ở và nhà của bà N1, ông L ở, là hành vi lừa dối của ông K, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu theo điều 127 Bộ luật dân sự.

[3.6] Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng có thể chia ra làm 2 phần riêng biệt. 01 phần đất bên phải (nhìn từ ngoài đường vào) là 01 căn nhà chính và phụ của cụ L4, do ông N cùng vợ con ở và 01 căn nhà của gia đình bà N1, ông L ở, giữa hai căn nhà có các loại cây do ông N trồng, phần đất có tổng diện tích là 3503.8m^2; còn 01 phần đất bên trái (nhìn từ ngoài đường vào) là phần đất trống, diện tích 2643.5m^2. Do đó theo quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K với bà M1, bà N1 vô hiệu một phần (phần có diện tích 3503.8m^2). Phần còn lại có diện tích 2643.5m^2 ông K phải giao cho bà M1 và bà N1 (do hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu).

[4] Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, tại khoản 1 Điều 2 thể hiện giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 300.000.000 đồng và tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng nêu trên có nội dung: "*Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*". Điều này chứng tỏ giữa ông K và bà M1, bà N1 thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và thanh toán ngoài phạm vi Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết nên các bên phải có nghĩa vụ chứng minh việc giao nhận, thanh toán tiền ngoài phạm vi hợp đồng.

[4.2] Về giá chuyển nhượng:

Ông K xác định là 1.200.000.000đ (bút lục 61), nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà M1 và bà N1 xác định là 1.625.000.000đ chỉ thỏa thuận miệng.

Giá do Công ty thẩm định xác định phần đất tranh chấp vào tháng 10 năm 2023 là 3.396.069.000đ. Bà N1, M1 khai tháng 8/2021 giá chuyển nhượng 1.625.000.000đ là hợp lý hơn giá do ông K xác định 1.200.000.000đ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận giá chuyển nhượng là 1.625.000.000đ.

[4.3] Về số tiền đã giao nhận:

Ông K thừa nhận có ký nhận cọc 900.000.000đ, không thừa nhận có nhận 725.000.000đ.

Đối với số tiền còn lại là 725.000.000đ, bà M1 và bà N1 cho rằng khi nhận được giấy chứng nhận QSDĐ thì bà đã trả cho ông K 725.000.000đ và cho rằng do việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên không yêu cầu ông K viết biên nhận tiền, là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên chưa hoàn thành, bà M1 và bà N1 chưa nhận đất, chưa quản lý, sử dụng (bà N1 xác định khi

chuyển nhượng và sau khi có giấy CN QSDĐ thì ông K có chỉ phần đất chứ không có đo đạc giao đất, không có cơ quan chức năng hoặc chính quyền địa phương chứng kiến, giao đất. Do đó không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà N1 và bà M1 về việc đã giao và ông K đã nhận số tiền 725.000.000đ.

Đối với lời khai của ông Lý Văn C2 về việc biết ông K cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Phần đất tranh chấp) cho ông Hải G với số tiền 700.000.000đ, ông đã giới thiệu cho bà Mã Tuyết M1 và bà Nguyễn Thị N2 vào xem đất, đôi bên thoả thuận giá mua là 1.625.000.000đ. Ngày 23/8/2021, bà M1, bà N2 và ông K đến Văn phòng C3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn phòng công chứng, bà M1 và bà N2 đặt cọc cho ông K 900.000.000đ (đôi bên làm biên nhận đặt cọc với nhau), ông Hải G nhận ngay số tiền 700.000.000đ từ ông K. Ngày 13/9/2021, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M1, bà N2 đã giao đủ số tiền còn lại là 725.000.000đ cho ông K tại quán C5, thuộc Khóm G, thị trấn S với sự chứng kiến của ông (bút lục 349).

Ngày 16/7/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau làm việc với ông Nguyễn Minh T3 (tên gọi khác là Hải G), ông Hải G trình bày: "Ông K có cầm sổ đỏ cho ông với số tiền 500.000.000đ, ông kết đã trả cho ông số tiền đó tại nhà. Ông không có nhận số tiền 700.000.000đ tại Văn phòng công chứng từ ông K như lời trình bày của ông C2, ông đồng ý với lời trình bày của ông kết theo biên bản làm việc ngày 03/7/2024. Ông H6 cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thật. Ông H6 trình bày thêm, ông không biết chuyện bán đất của ông K" (bút lục 597).

Như vậy, lời trình bày làm chứng của ông C2 không đúng với lời trình bày của ông Hải G như nêu trên, nên lời trình bày của ông C2 không thể xem là chứng cứ khách quan để chứng minh trong vụ án.

[4.4] Từ những phân tích và chứng cứ trên, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng là 1.625.000.000đ và ông K chỉ nhận 900.000.000đ.

Như nhận định tại mục [3.6], hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K và bà M1, bà N2 bị vô hiệu với diện tích đất là 3503.8m^2, do ông K chưa giao đất nên bà M1, bà N2 không phải trả lại đất. Ông K phải trả cho bà M1 và bà N2 số tiền tương ứng 3503.8m^2 đất, được tính như sau:

(1.625.000.000đ : 6147.3m^2) x 3053.8m^2 = 807.253.700đ

Do bà M1 và bà N2 chưa thanh toán 725.000.000đ, do đó được đối trừ, ông K còn phải trả lại cho bà M1 và bà N2 82.253.700đ.

[5] Về Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do ông K không nói rõ về những căn nhà trên đất, dẫn đến hợp đồng vô hiệu 1 phần, lỗi hoàn toàn thuộc về ông K. Do đó ông K phải bồi thường cho bà N2, bà M1 khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất của giá đất chuyển nhượng so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Giá do Công ty thẩm định phần đất tranh chấp vào thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.396.069.000đ. Giá được chấp nhận chuyển nhượng giữa đôi bên là 1.625.000.000đ. Chênh lệch:

(1.625.000.000đ : 6147.3m^2) x 3053.8m^2 = 807.253.700đ;

(3.396.069.000đ : 6147.3m^2) x 3053.8m^2 = 1.687.068.400đ;

1.687.068.400đ - 807.253.700đ = 879.814.700đ.

Nhưng do ông K chỉ nhận 900.000.000đ/1.625.000.000đ = 55,38%, nên chỉ phải bồi thường theo tỷ lệ % nêu trên, = 487.241.400đ (làm tròn số)

[6] Như vậy, ông K phải trả và bồi thường cho bà N2 và bà M1 số tiền: 82.253.700đ + 487.241.400đ = 569.495.100đ.

[7] Về cây trồng trên đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N không yêu cầu.

[8] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của ông K; chấp nhận kháng cáo của ông L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có phần khác với nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ được chấp nhận một phần.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N2 và bà M1 khác với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Chi phí tố tụng

Tổng chi phí tố tụng là 27.243.000 đồng (Trong đó, xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng; đo đạc 6.479.000 đồng; định giá tài sản do Hội đồng định giá thực hiện 800.000 đồng; định giá tài sản do Công ty TNHH T4 thực hiện 19.764.000 đồng).

Ông K và bà M1 mỗi người phải chịu ½ chi phí định giá tài sản do Công ty TNHH T4 thực hiện 19.764.000 đồng.

Các nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc; định giá tài sản do Hội đồng định giá thực hiện.

[10] Án phí:

[10.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Các nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (riêng ông Phan Đắc N và ông Phan Thành T được miễn do là người cao tuổi).

- Ông Phan Thành K phải chịu số tiền 26.799.800đ.

- Bà Nguyễn Thị N2 phải chịu án phí 300.000 đồng.

- Bà Mã Tuyết M1 phải chịu án phí 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H2, chị Phan Ngọc B1, anh Phan Công H3, bà Phan Thị N1, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Vũ L1, anh Nguyễn Vũ L2, chị Nguyễn Yến L3 không phải chịu.

[10.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[11] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 127, 130, 131 Bộ luật dân sự 2015

Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thành L4 và ông Phan Thành K vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 432327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Phan Thành K ngày 06/6/2018.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành K và bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 về việc buộc ông Phan Đắc N, bà Nguyễn Thị H2, chị Phan Ngọc B1, anh Phan Công H3 di dời tài sản, trả cho bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 nhà 1 diện tích 101,6m^2 và nhà 2 diện tích 98m^2 và buộc bà Phan Thị N1, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Vũ L1, anh Nguyễn Vũ L2, chị Nguyễn Yến L3 tháo dỡ nhà 3 và di dời tài sản, trả cho bà Mã Tuyết M1, bà Nguyễn Thị N2 diện tích đất 62,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2021 giữa ông Phan Thành K với bà Mã Tuyết M1 và Nguyễn Thị N2, được công chứng tại Văn phòng C3, bị vô hiệu một phần, với diện tích 3503.8m^2.

5. Buộc ông Phan Thành K phải hoàn trả và bồi thường cho bà Mã Tuyết M1 và bà Nguyễn Thị N2 tổng số tiền 569.495.100đ (*năm trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn một trăm đồng*).

6. Ông Phan Thành K phải giao cho bà Mã Tuyết M1 và bà Nguyễn Thị N2 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 2643.5m^2 (theo Biên tập mảnh trích đo hiện trạng ngày 17/7/2024).

Các đương sự tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai.

7. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phan Đắc N, ông Phan Thành T, ông Phan Đắc T1, ông Phan Đắc Ý, ông Phan Thanh Đ, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A phải tự chịu số tiền 3.739.500đ *(Ba triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng)*, đã nộp xong.

- Bà Mã Tuyết M1 phải tự chịu số tiền 9.882.000đ *(Chín triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng)*, đã nộp xong.

- Ông Phan Thành K phải hoàn trả cho ông Phan Đắc N, ông Phan Thành T, ông Phan Đắc T1, ông Phan Đắc Ý, ông Phan Thanh Đ, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A số tiền 3.739.500đ *(Ba triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng*).

- Ông Phan Thành K phải hoàn trả cho bà Mã Tuyết M1 số tiền 9.882.000đ (*Chín triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Đắc T1, ông Phan Đắc Ý, ông Phan Thanh Đ, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A phải chịu số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng).* Ngày 28/10/2022, ông Phan Đắc Ý đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0005618 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu.

- Ngày 25/4/2022, ông Phan Đắc T1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0004714 và ngày 28/10/2022, ông T1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005617 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 25/4/2022, ông Phan Đường C đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 4.170.000 đồng *(Bốn triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0004711 và ngày 28/10/2022, ông C đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005622 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 25/4/2022, ông Phan Thanh Đ đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 4.170.000 đồng *(Bốn triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0004712 và ngày 28/10/2022, ông Đ đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005619 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 25/4/2022, ông Phan Đắc Ý đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 5.220.000 đồng *(Năm triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số

0004713 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 28/10/2022, bà Phan Tuyết A đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005623 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 28/10/2022, bà Phan Tuyết M đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005621 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ngày 28/10/2022, bà Phan Thị N1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005620 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ông Phan Thành K phải chịu số tiền 26.799.800đ *(Hai mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám trăm đồng).*

Ngày 05/5/2023, ông K đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0006670 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu, còn phải nộp tiếp 26.499.800đ *(Hai mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn tám trăm đồng).*

- Bà Nguyễn Thị N2 và bà Mã Tuyết M1 mỗi người phải chịu án phí 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng).* Ngày 29/7/2022, bà N2, bà M1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0005196 và số 0005195 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Các đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm (theo biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời), được nhận lại, cụ thể:

Ngày 29/01/2024 ông Phan Đắc Ý nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng),* theo biên lai số 0004448.

Ngày 26/02/2024 ông Phan Đắc T1, ông Phan Thành Đ2, bà Phan Thị N1, bà Phan Tuyết M, ông Phan Đường C, bà Phan Tuyết A mỗi người đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng),* theo các biên lai số 0004560, 0004561, 0004562, 0004563, 0004564, 0004565.

Ngày 21/02/2024 ông Phan Thành K nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng),* theo biên lai số 0004519.

Ngày 29/01/2024 ông Nguyễn Văn L nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0004447.

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.

10. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. 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 Trần Văn Thời;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Đỗ Cao Khánh