

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 15 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Ông Phạm Văn Sáu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Châu Ngọc Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 72/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Ngô Phong V**, sinh năm 1978. Căn cước công dân số: 095078000477, cấp ngày 04/4/2021, tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Đồng bị đơn: Ông **Phạm Khắc Đ**, sinh năm 1966. Căn cước công dân số: 095066004996, cấp ngày 14/3/2022, tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội và bà **Lê Thị T**, sinh năm 1967. Căn cước công dân số: 095066004996, cấp ngày 14/3/2022, tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đương Tú T1**, sinh năm 1984. Căn cước số: 095184000748, cấp ngày 09/9/2024, tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 03 năm 2025, đơn kiện bổ sung ngày 20 tháng 7 năm 2025 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Ngô Phong V trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 01/5/2023, vợ chồng ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 với vợ chồng ông Phạm Khắc Đ và bà Lê Thị Thùy N cùng áp có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay phần đất vườn tạp; ông Đ có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T1 tạm giữ, diện tích chuyển nhượng chiều ngang 5,0m, chiều dài tính từ mé Kênh Nam H – Thanh Hưng 1 ra đến giáp ranh ruộng ông Dương Văn K. Giá chuyển nhượng: Mỗi mét ngang = 35.000.000 đồng. Tổng cộng phần đất này có giá là 175.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông V, bà T1 đã trả trước 100 triệu đồng cho ông Đ và bà T; còn lại 75 triệu đồng hai bên thỏa thuận khi ông Đ và bà T làm thủ tục chuyển quyền xong cho ông V, bà T1 thì ông V, bà T1 trả đủ số tiền còn lại. Do có nhu cầu chi phí khi đi làm giấy tờ, nên vào ngày 19/3/2024 ông Đ có nhận thêm của ông V, bà T1 số tiền 25 triệu đồng (*có ghi bổ sung trong giấy tay chuyển nhượng trước đây*). Như vậy còn lại 50 triệu đồng, chờ ông Đ đổi giấy chính quy và khi ông V được cấp quyền sử dụng đất, ông Đ sẽ thanh toán dứt điểm số tiền 50 triệu đồng còn lại. Hiện tại ông Đ đã lấy lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp đổi chính quy nhưng ông Đ có ý là không muốn tiếp tục chuyển quyền cho ông V. Khi chuyển nhượng, ông Đ có giao đất cho ông V, bà T1, đồng thời ông V, bà T1 có canh tác 02 năm, trồng hoa màu và cải tạo đất bằng phẳng, vì khi nhận đất có phần ao trũng, chi phí cải tạo 13.100.000 đồng. Do vậy, ông V yêu cầu Tòa án Nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau) giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T1 với ông Đ, bà T lập ngày 01/5/2023 đối với phần đất có diện tích ngang 05m, dài khoảng 47m = 235m² (diện tích qua đo đạc thực tế 241,3m²) tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau); phần đất này do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp theo quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/5/2023 không được công nhận thì ông V yêu cầu xem xét buộc ông Đ và bà T bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Cụ thể, ông V yêu cầu Tòa án xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Đ, bà T, bồi thường giá chênh lệch theo giá thị trường. Ngoài ra, ông V có khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đ, bà T thanh toán chi phí bồi đắp khi phần đất này không công nhận cho ông V, với số tiền chi phí bồi đắp là 13.100.000 đồng. Yêu cầu bồi thường giá trị các cây trồng trên đất theo giá mà hội đồng đã định.

Đồng bị đơn ông Phạm Khắc Đ và bà Lê Thị T trình bày: Vợ chồng ông Đ, bà T có bà con với bà T1. Cụ thể, bà T bà con chú bác ruột với bà T1. Vợ chồng ông Đ, bà T có biết ông Vũ K1 ông Đ, bà T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên trước đây vào ngày 01/5/2023, vợ chồng ông Đ, bà T có thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ P đất nền có diện tích ngang 5m cấp ranh với đất ông Dương Văn T2, chiều dài tính từ mé Kênh Nam H – Thanh Hưng 1 ra đến giáp ranh ruộng ông Dương Văn K. Giá chuyển nhượng: Mỗi mét ngang = 35.000.000 đồng, tổng giá trị phần đất là 175.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng do ông T3 viết dùm, lập ngày 01/5/2023, vợ chồng ông Đ, bà T có ký tên vào hợp đồng này. Vợ chồng ông Đ, bà T thống nhất theo diện tích đo đạc thực tế 241,3m² theo mảnh trích đo của Trung tâm K2 cung cấp, vào thời điểm chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất bờ kênh. Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông V, bà T1 đã đưa cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ, bà T đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V để ông V đi làm thủ tục chuyển quyền, tuy nhiên ông V làm không được nên ông V trả lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T. Đến 19/3/2024 ông V đưa thêm cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền 25.000.000 đồng để vợ chồng ông Đ, bà T làm thủ tục chuyển quyền cho ông V, còn lại 50.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục chuyển quyền thì thanh toán dứt điểm. Tuy nhiên, ông Đ, bà T và các con trong gia đình đã bàn bạc và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông V, bà T1, vì muốn giữ đất lại để sau này các con lớn ra ở riêng. Vợ chồng ông Đ, bà T có mời ông V lại nhà ông Đ bàn bạc nhưng ông V không đồng ý và khởi kiện ra chính quyền địa phương. Tại buổi hòa giải địa phương, ông V yêu cầu ông Đ, bà T trả 1,7 lượng vàng 24k, ông V sẽ trả đất, ông Đ, bà T xác định giao dịch tiền thì chỉ trả tiền, từ đó không thỏa thuận được nên ông Vũ K1 ra Tòa án.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp với ông V là do vợ chồng ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B (đã chết). Đây là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà T; ông Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 986, tờ bản đồ số 9, diện tích 870,3m², hiện ông Đ, bà T đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể chấp vay vốn đầu cả.

Quá trình sử dụng đất tranh chấp: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ, bà T có giao đất cho ông V, ông V có cải tạo, trồng hoa màu. Thời điểm ông Đ, bà T chuyển nhượng đất có ao hơi trũng, ông Vũ cải T4 bằng phẳng như hiện nay. Chi phí cải tạo của ông V thì ông Đ, bà T không rõ. Thời điểm ông Vũ cải T4 đất, trồng cây, ông Đ, bà T không có nhà, do đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh, đến tết năm 2025 vợ chồng ông Đ, bà T mới về lại địa phương sinh sống ổn định đến nay. Nay ông Đ, bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà T1. Ông Đ và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông Đ, bà T đồng ý trả số tiền 125.000.000 đồng cho ông V, bà T1. Ông Đ, bà T đồng ý thanh toán lãi suất đối với số tiền 125.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định pháp luật, từ ngày 01/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông Đ, bà T không đồng ý bồi thường cây trồng trên đất, chi phí cải tạo đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Tú T1 trình bày: Bà T1 là vợ ông V, bà T1 thống nhất lời trình bày ông V, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát chưa phát hiện vi phạm thủ tục tố tụng. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27, 220, 235, 236 Luật đất đai năm 2024; các 117, 122, 129 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, tuyên:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phong V về yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 241,3m² (đất trồng cây lâu năm) giữa ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 và ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T là vô hiệu. Phía ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T đang quản lý

phần đất tranh chấp nên không buộc ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 trả đất. Ông Phạm Khắc Đ bà Lê Thị Thùy H1 lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất 125.000.000 đồng cho ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phong V về buộc ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T thanh toán công sức bồi đắp là 4.445.000 đồng và chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phong V về yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà T phải bồi thường thiệt hại là 23.234.274 đồng và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất 7.441.000 đồng (trừ 02 cây cau, 02 cây dừa) cho ông V, bà T1.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền: Ông Ngô Phong V kiện ông Phạm Khắc Đ và bà Lê Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 241,3m² thuộc 01 phần thửa 986, tờ bản đồ số 9 cũ và 01 phần đất bờ kênh, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau). Đồng thời, ông Đ và bà T cư trú tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau). Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông Đ, bà T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2023 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 241,3m² thuộc 01 phần thửa 986, tờ bản đồ số 9 cũ và 01 phần đất bờ kênh, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau); Trường hợp theo quy định pháp luật không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V yêu cầu huỷ giao dịch và bồi thường thiệt hại.

[2.1]. Ông V, bà T1, ông Đ và bà T đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 241,3m² thuộc 01 phần thửa 986, tờ bản đồ số 9 cũ và 01 phần đất bờ kênh, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Khắc Đ vào ngày 20/02/2013. Phần đất tranh chấp hiện do ông Đ, bà T quản lý được chia làm hai phần có vị trí, số đo như sau:

- *Phần thứ nhất: Diện tích 189,6m²*

Hướng đông giáp đất ông Dương Văn T2 đang sử dụng có số đo 19,85m; 8,62m; 8,86m.

Hướng tây giáp đất ông Phạm Khắc Đ đang sử dụng có số đo 39,14m;

Hướng nam giáp đường bê tông có số đo 2,67m; 2,44m;

Hướng bắc giáp ông Dương Văn K đang sử dụng có số đo 5,43m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có một phần hàng rào tạm kéo lưới B40 chiều dài 5m; cây trồng: 02 cây dừa (01 cây loại C và 1 cây loại A), 02 cây vú sữa loại D; 02 cây mai đường kính > 2cm đến 5cm; 01 cây xoài loại C; 02 cây cau đường kính

>10cm đến 20cm; 01 cây me loại C; 02 cây chuối loại 1; 08 cây chuối loại 2; 10 cây chuối loại 3; 01 cây hạnh loại A; 01m² mía. Trong đó có 02 cây dừa và 02 cây cau là của ông Đ trồng, còn lại do ông Vũ T5.

- *Phần thứ hai: Diện tích 51,7m² thuộc 01 phần thửa 100, tờ bản đồ số 33 do ông Đ đứng tên (đất bờ kênh, tờ bản đồ số 9 cũ):*

Hướng đông giáp đất ông Dương Văn T2 đang sử dụng có số đo 11,07m;

Hướng tây giáp đất ông Phạm Khắc Đ đang sử dụng có số đo 9,91m;

Hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 4,98m;

Hướng bắc giáp đường bê tông có số đo 3,70m; 1,36m.

Hiện trên đất có 01 cái miếu do ông Đ xây có kết cấu vách tường, nền xi măng, mái thiếc; 01 hàng rào lưới B40 dài 5m do ông Đ kéo tạm.

Căn cứ vào “*giấy chuyển nhượng đất đứt*” lập ngày 01 tháng 5 năm 2023. Ông Đ và bà T đều thừa nhận có ký tên vào giấy chuyển nhượng nêu trên, thừa nhận đã nhận của ông V, bà T1 số tiền 125.000.000 đồng. Đây là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ đó có căn cứ xác định giữa ông V, bà T1 với ông Đ, bà T có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

[2.2]. Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 5 năm 2023 giữa vợ chồng ông V, bà T1 với vợ chồng ông Đ, bà T: Hội đồng xét xử xét thấy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 5 năm 2023 giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ chỉ làm giấy tay, chỉ có T6 áp ký xác nhận, không được Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất chứng thực theo quy định. Do đó, căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ vi phạm về mặt hình thức.

[2.3]. Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 5 năm 2023 giữa vợ chồng ông V, bà T1 với vợ chồng ông Đ, bà T: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ vi phạm về mặt hình thức như đã phân tích trên, nhưng ông V, bà T1 đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, cụ thể tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 175.000.000 đồng, ông V bà T1 đã thanh toán cho ông Đ, bà T số tiền 125.000.000 đồng, đáng lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, đối chiếu quy định pháp luật nội dung về điều kiện tách thửa, hợp thửa, cụ thể căn cứ Điều 220 Luật đất đai 2024; căn cứ khoản 5 Điều 4 và khoản 2 Điều 5 của quyết định 41/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là tỉnh Cà Mau) quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu. Điều kiện tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn 500m² và hiện nay cũng chưa có văn bản nào thay thế, về nguyên tắc văn bản trên vẫn còn hiệu lực pháp luật. Đối chiếu phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông V, bà T1 với vợ chồng ông Đ, bà T có diện tích đo đạc thực tế là 241,3m², loại đất trồng cây lâu năm. Như vậy, với diện tích nêu trên không đảm bảo điều kiện

tách thửa theo quy định pháp luật; từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2023 giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ bị vô hiệu về nội dung.

[2.4]. Từ các vấn đề phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2023 giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ vô hiệu. Cần buộc ông Đ, bà T có trách nhiệm trả cho ông V, bà T1 số tiền 125.000.000 đồng. Do hiện nay phần đất tranh chấp ông Đ và bà T đang quản lý nên không buộc ông V, bà T1 trả đất cho ông Đ, bà T. Từ đó dẫn đến việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông Đ, bà T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2023 liên quan đến phần đất tranh chấp.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông V về việc bồi thường thiệt hại đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp, giá trị cây trồng trên đất tranh chấp:

[3.1]. Hội đồng xét xử xét thấy, vào thời điểm chuyển nhượng cả ông V, bà T1, ông Đ và bà T không tìm hiểu về điều kiện tách thửa (luật bắt buộc các bên đương sự khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tìm hiểu) do đó ngay từ khi bắt đầu giao kết, hợp đồng đã vô hiệu do không đủ điều kiện tách thửa, điều này cho thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Đ vô hiệu với mức độ lỗi ngang nhau.

Tuy nhiên, gần tết năm 2025 phía bị đơn ông Đ, bà T thay đổi ý chí, muốn giữ đất lại cho các con sau này ra ở riêng, không đồng ý chuyển nhượng nên dùng lưới B40 rào lại phần đất tranh chấp không cho ông V, bà T1 canh tác, đồng ý trả lãi suất trên số tiền nhận chuyển nhượng là vi phạm tại điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện*”. Điều đó cho thấy nếu điều kiện tách thửa đảm bảo thì ý chí ông Đ, bà T vẫn không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V, bà T1. Từ đó Hội đồng xét xử cần xác định lỗi giao dịch vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T1 với ông Đ bà T với mức độ lỗi 6/4, nghiêng về lỗi ông Đ, bà T nhiều hơn.

[3.2]. Căn cứ biên bản định giá ngày 14 tháng 5 năm 2025, Hội đồng định giá thống nhất xác định phần đất có vị trí như đất tranh chấp có giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương là 950.000 đồng/m². Như vậy, phần đất tranh chấp có giá trị là 950.000 đồng/m² x 241,3m² = 229.235.000 đồng. Do đó, ông Đ, bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm hiện tại. Phía ông V, bà T1 chỉ mới thực hiện nghĩa vụ cho ông Đ bà T là 71,4% (125.000.000 đồng/175.000.000 đồng). Giá chênh lệch giữa giá thị trường so với giá khi chuyển nhượng là 229.235.000 đồng – 175.000.000 đồng = 54.235.000 đồng. Do đó, ông Đ, bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông V, bà T1 là 42,84% x 54.235.000 đồng = 23.234.274 đồng.

[3.3]. Về công sức bồi đắp: Theo ông Đ, bà T và ông V, bà T1 cùng xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên phần đất tranh chấp có một phần đất ao diện tích ngang 5m x dài 5m = 25m², sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã bồi đắp thành đất nền có độ sâu 0,7m. Theo ông V trình bày tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2025 về công sức bồi đắp phần đất có tổng giá trị là 13.100.000 đồng. Tại phiên tòa, ông V thay đổi yêu cầu khởi kiện về công sức bồi đắp, yêu cầu theo Biên bản định giá ngày

14/5/2024 là 4.445.000 đồng nên cần ghi nhận, buộc ông Đ, bà T hoàn lại giá trị công bồi đắp 4.445.000 đồng cho ông V, bà T1.

[2.4]. Về cây trồng trên đất: Do sau khi chuyển nhượng đất, ông Đ, bà T đã giao đất cho vợ chồng ông V, bà T1 nên vợ chồng ông V, bà T1 đã canh tác, trồng cây. Quá trình ông V, bà T1 trồng cây, phía ông Đ, bà T cũng không tranh chấp, ngăn cản. Theo biên bản định giá ngày 14/5/2025 các cây trồng do ông V, bà T1 trồng có giá là 7.441.000 đồng, cụ thể: 02 cây mai, 02 cây vú sữa, 01 cây xoài, 01 cây me, 20 cây chuối, 1m² mía, 01 cây hạnh có trái. Do đó để đảm bảo thi hành án, cần buộc ông Đ, bà T thanh toán giá trị các cây trồng cho ông V, bà T1 là 7.441.000 đồng. Đối với 02 cây cau, 02 cây dừa do ông Đ tự trồng nên không buộc ông Đ, bà T hoàn trả giá trị, ông Đ bà T được quyền tiếp tục quản lý các cây trồng trên đất.

[3]. Từ các vấn đề phân tích nêu trên cần buộc Đ và bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông V, bà T1 tổng số tiền 160.120.274 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, tiền thiệt hại khi giao dịch vô hiệu 23.234.274 đồng, chi phí bồi đắp 4.445.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất 7.441.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông Đ, bà T được chấp nhận nên ông Đ, bà T phải chịu số tiền án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau.

[4.2]. Về án phí dân sự có giá ngạch: Ông Đ, bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông V, bà T1 khi giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên ông Đ, bà T phải chịu số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 152.679.274 đồng x 5% = 7.633.964 đồng, nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau. Như vậy, tổng số tiền án phí ông Đ, bà T phải nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau là 7.933.964 đồng.

Ông V không phải chịu án phí, ông V đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0011273, ngày 23/7/2025 và Biên lai số 0004700 ngày 01/4/2025 được hoàn lại tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[4.3]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng số tiền chi phí thẩm định, định giá là 5.020.000 đồng, ông V, bà T1 với ông Đ, bà T phải chịu tương ứng mức độ lỗi của mình. Cụ thể ông V, bà T1 phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá là 2.008.000 đồng; ông Đ, bà T phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.012.000 đồng; ông V, bà T1 đã nộp đủ và chi phí hết, ông Đ và bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông V, bà T1 số tiền 3.012.000 đồng.

[5]. Từ các phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, 219, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 27, 220, 235, 236 Luật đất đai năm 2024; các 117, 122, 129 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phong V về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 với ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị Thùy L ngày 01/5/2023 đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 241,3m² thuộc 01 phần thửa 986, tờ bản đồ số 9 cũ và 01 phần đất bờ kênh, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau), do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Khắc Đ vào ngày 20/02/2013. Phần đất tranh chấp hiện do ông Đ, bà T quản lý được chia làm hai phần có vị trí, số đo, diện tích như sau:

- Phần thứ nhất: Diện tích 189,6m²

Hướng đông giáp đất ông Dương Văn T2 đang sử dụng có số đo 19,85m; 8,62m; 8,86m.

Hướng tây giáp đất ông Phạm Khắc Đ đang sử dụng có số đo 39,14m;

Hướng nam giáp đường bê tông có số đo 2,67m; 2,44m;

Hướng bắc giáp đất ông Dương Văn K đang sử dụng có số đo 5,43m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có một phần hàng rào tạm kéo lưới B40 chiều dài 5m; cây trồng: 02 cây dừa (01 cây loại C và 01 cây loại A), 02 cây vú sữa loại D; 02 cây mai đường kính > 2cm đến 5cm; 01 cây xoài loại C; 02 cây cau đường kính > 10cm đến 20cm; 01 cây me loại C; 02 cây chuối loại 1; 08 cây chuối loại 2; 10 cây chuối loại 3; 01 cây hạnh loại A; 01m² mía. Trong đó có 02 cây dừa và 02 cây cau là của ông Đ trồng, còn lại do ông Vũ T5.

- Phần thứ hai: Diện tích 51,7m² thuộc 01 phần thửa 100, tờ bản đồ số 33 do ông Đ đứng tên (đất bờ kênh, tờ bản đồ số 9 cũ)

Hướng đông giáp đất ông Dương Văn T2 đang sử dụng có số đo 11,07m;

Hướng tây giáp đất ông Phạm Khắc Đ đang sử dụng có số đo 9,91m;

Hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 4,98m;

Hướng bắc giáp đường bê tông có số đo 3,70m; 1,36m.

Hiện trên đất có 01 cái miếu do ông Đ xây có kết cấu vách tường, nền xi măng, mái thiếc; 01 hàng rào lưới B40 dài 5m do ông Đ kéo tạm.

(Trích đo thửa đất tranh chấp là bộ phận không thể tách rời Bản án)

1.2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 với ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T lập 01/5/2023 đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 241,3m² thuộc 01 phần thửa 986, tờ bản đồ số 9 cũ và 01 phần đất bờ kênh, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau), do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Khắc Đ vào ngày 20/02/2013, có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này bị vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 số tiền 155.675.274 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, tiền thiệt hại khi giao dịch vô hiệu 23.234.274 đồng, tiền giá trị cây trồng trên đất 7.441.000 đồng. Ông Đ, bà T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng các cây trồng có trên phần đất có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Phong V đối với ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T thanh toán công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp với số tiền là 4.445.000 đồng.

Buộc ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Phong V, bà Dương Tú T1 số tiền công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp là 4.445.000 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 xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau.

[3.2]. Về án phí dân sự có giá ngạch: Ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là 7.633.964 đồng, nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau.

Như vậy, tổng số tiền án phí ông Đ, bà T phải nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau là 7.933.964 đồng.

Ông V không phải chịu án phí, ông V đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0011273, ngày 23/7/2025 và Biên lai số 0004700 ngày 01/4/2025 được hoàn lại tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.3]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông V, bà T1 phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá là 2.008.000 đồng; ông Đ, bà T phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.012.000 đồng; Ông V, bà T1 đã nộp đủ và chi phí hết. Như vậy, ông Đ và bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông V, bà T1 số tiền 3.012.000 đồng.

4. 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 7 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thụy Lan Chi