

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 509/2024/DS-PT
Ngày 23 – 12 – 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 414/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 324/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn K (tên gọi khác: Phải), sinh năm 1979;

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1980 ;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị R: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn H:

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1975 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1983 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Bùi Minh N, sinh năm 1984(Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn H: Ông Bùi Minh N, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

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

1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1955

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn T1:

1.1. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau 1.2. Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959 (Có mặt);

1.3. Anh Phan Hoàng K1, sinh năm 2000 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T1: Ông Đặng Minh H3, là Luật sư của Văn phòng L1 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt)

2. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1953 (Vắng mặt);

3. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

4. Ông Trần Văn N2 (Vũ N3), sinh năm 1996 (Vắng mặt);

5. Ông Trần Văn K2, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1975 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1967 (Có mặt) ;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc H2: Ông Đặng Minh H3, là Luật sư của Văn phòng L1 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

8. Phòng Công chứng số 01 tỉnh C

Địa chỉ: Số I, T, khóm C, phường E, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị R, là nguyên đơn; Ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc H2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị R trình bày:

Ngày 07/4/2021, ông K và bà R có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 phần đất diện tích 3.100m², giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng; đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng chuyển nhượng đã được hoàn

thành, ông K và bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thì không có đo đạc thực tế, chỉ thực hiện chuyển quyền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông K và bà R đã giao đủ tiền cho ông T1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K và bà R cùng với ông T1 tiến hành đo đạc lại diện tích đất thực tế thì phía ông H ngăn cản, nhổ bỏ cột mốc, chửi bới không cho ông K và bà R sử dụng đất, từ đó phát sinh tranh chấp.

Thực tế, phần đất ông K và bà R đã nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 2018, nhưng do vào năm 2018 ông K và bà R mới trả cho ông T1 90.000.000 đồng nên chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Đến năm 2021, ông K và bà R trả đủ cho ông T1 thêm 60.000.000 đồng mới làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Vào năm 2018 khi nhận chuyển nhượng của ông T1 thì hai bên xác định vị trí đất chuyển nhượng là phần đất vườn nằm vị trí khác, nằm liền kề với phần đất ruộng ông K và bà R đã nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 2006 (phần đất này chỉ là đất vườn, không có mô mã, nhà cửa), không phải vị trí phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K và bà R được cấp sổ thừa khác, ngay vị trí phần đất hiện đang tranh chấp, có mô mã nhưng ông K và bà R vẫn chấp nhận. Đối với mô mã trên đất cũng là mô mã thân tộc của ông K nên ông K và bà R không có yêu cầu gì.

Ông K và bà R xác định ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 hợp pháp; việc ông H ngăn cản ông, bà sử dụng đất đã gây thiệt hại cho ông, bà. Do đó, ông K và bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Văn H và các thành viên trong gia đình chấm dứt hành vi ngăn cản, nhổ cột mốc ranh đất để không cho ông K và bà R quản lý, sử dụng tại phần đất đã nhận chuyển nhượng;

Buộc ông Trần Văn H bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng, do ông H ngăn cản ông, bà nên không quản lý, sử dụng đất được phần đất;

Buộc ông Trần Văn T1 phải có trách nhiệm cắm cột mốc và bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông, bà quản lý sử dụng.

- Theo Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị Kiều T (là người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H) trình bày:

Vào năm 1999, ông T1 đã tặng cho ông H toàn bộ phần đất diện tích 3.100m² (phần đất hiện nay tranh chấp), với điều kiện là ông H nuôi dưỡng bà Nguyễn Thị H4 đến trăm tuổi già, thờ cúng bà H4 và bảo quản tài sản phụ âm này lâu dài về sau. Người viết giấy tặng cho là ông Trần Văn Q (Trần Thanh H5; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau). Đối với phần đất ruộng còn lại là 05 công, do ông H5 không có tiền vàng để trả cho ông T1 nên không nhận; sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông K và bà R. Ông H5 và bà N1 đã quản lý sử dụng phần đất từ năm 1999 cho đến nay. Hiện trạng trên đất có mô mã của cha, mẹ, anh, em của ông H5. Bà H1 và bà T xác định phần đất tranh chấp ông H5 có quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, bà H1 và bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H5 và ông T1 vào năm 1999; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà H2 với ông

K và bà R; yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông K và bà R đứng tên sang cho ông H5 đứng tên.

- Theo ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày:

Nguồn gốc đất là do cha ông T1 (ông Trần Văn N4) tặng cho ông T1. Khi được tặng cho đất ông T1 đi làm ăn, không có ở nhà, chỉ nghe người thân nói lại là cha ông T1 đã tách quyền sử dụng đất cho ông T1. Sau này ông biết được là ông T1 được cấp quyền sử dụng đất năm 1994, diện tích 10.100m². Sau khi được tặng cho, ông T1 có sử dụng đất khoảng một năm, nhưng không nhớ thời gian chính xác là năm nào. Thời gian ông T1 không sử dụng đất thì ông T1 cho ông H5 mượn đất canh tác, cho mượn năm 1999, có làm giấy tay do ông H5 giữ. Giấy cho mượn đất do em rể ông T1 là ông Trần Văn Q (Trần Thanh H5, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau) viết. Nội dung giấy cho mượn đất T1 là ông cho ông H5 mượn toàn bộ diện tích đất ông T1 được cấp quyền sử dụng, thời gian cho mượn không ấn định. Sau đó ông T1 có yêu cầu lấy lại đất nhưng ông H5 không đồng ý do ông H5 xác định ông T1 đã tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông H5. Năm 2019, ông T1 có khởi kiện ông H5 liên quan đến phần đất tranh chấp này nhưng do diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp không đúng số thửa nên ông T1 rút đơn khởi kiện.

Vào ngày 07/4/2021, ông T1 chuyển nhượng phần đất 3.100m² lại cho ông K và bà R, việc chuyển quyền đã hoàn thành về mặt pháp lý, ông K và bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến khi đo đạc đất để giao cho ông K và bà R thì ông H5 ngăn cản nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Ông T1 thống nhất với lời trình bày của ông K và bà R về thực tế giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1 với ông K và bà R đã thực hiện từ năm 2018, đến năm 2021 mới hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông K và bà R, vị trí đất liền kề với phần đất ruộng ông T1 đã chuyển nhượng cho ông K và bà R vào năm 2006, nhưng khi ông K và bà R được cấp quyền sử dụng đất vị trí số thửa khác, nhưng ông T1 vẫn đồng ý giữ việc chuyển nhượng đất cho ông K và bà R.

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K và bà R về việc buộc ông H5 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông K và bà R, ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo bà Trần Thị N1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K, về việc: Buộc ông Trần Văn H và các thành viên trong gia đình chấm dứt hành vi ngăn cản, nhỏ cột mốc ranh đất để không cho ông K, bà R quản lý, sử dụng tại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.832,9m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K, về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn H bồi thường số tiền 70.000.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất viết tay, tức “*Giấy nhượng đất ngày 10/10/1999 al*” giữa bên tặng cho ông Trần Văn T1 và bên được tặng cho ông Trần Văn H là có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.832,9m² vị trí số thửa 667 theo bản đo vẽ, tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính thành lập năm 2023), tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

- + Cạnh giáp đường nhựa có số đo từ M3 đến M2 là 21m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Ngô Văn L có số đo từ M3 đến M4 là 134,99m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Trần Văn H có số đo từ M2 đến M1 là 135,21m;
- + Cạnh giáp với phần đất ông Trần Văn H có số đo từ M4 đến M1 là 21m.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 giữa ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2 và ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R. Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R số tiền 150.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn H về việc hỗ trợ cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2 số tiền 20.000.000 đồng

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

Ngày 03/9/2024, ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị R có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và bà R.

Ngày 04/9/2024, ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc H2 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R, ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông B phát biểu: Phần đất tranh chấp không cùng với diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 2018. Phần đất tranh chấp nêu trên nguyên đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông T1 đối với phần đất nêu trên; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư H3 phát biểu: Phần đất tranh chấp nêu trên ông T1 đã được cấp quyền sử dụng đất, nên ông T1 có quyền định đoạt. Bị đơn cho rằng ông T1 đã tặng cho bị đơn phần đất tranh chấp nêu trên từ năm 1999, nhưng vì sao từ năm 1999 đến nay bị đơn không làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Giấy tặng cho đất không đúng về mặt hình thức, bà H2 là vợ ông T1 cũng không có ký tên; do đó, hợp đồng tặng cho vô hiệu. Nguyên đơn và ông T1 không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc ông T1 trả lại tiền cho nguyên đơn và chịu án phí là vượt quá yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bà H2, anh K1 không có ý kiến tranh luận.

Ông N phát biểu: Phần đất tranh chấp ông T1 đã tặng cho bị đơn từ năm 1999, bị đơn đã quản lý sử dụng đất từ khi được tặng cho đến nay. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông T1, bà H2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H1, bà T không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R, ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2, sửa một phần bản án sơ thẩm: Không xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, để cá đương sự tự thoả thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông K và bà R cho rằng vào ngày 07/4/2021 có nhận chuyển nhượng của ông T1 phần đất diện tích 3.100m², giá 150.000.000 đồng; đất tọa lạc tại ấp T, xã P huyện T; ông K và bà R đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông K và bà R cùng ông T1 đo đạc cắm mốc để giao đất cho ông K và bà R thì ông H và các thành viên gia đình ngăn cản, nhổ cột mốc và chửi bới nên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông K và bà R khởi kiện buộc ông H và các thành viên trong gia đình chấm dứt hành vi ngăn cản, nhổ cột mốc ranh đất để không cho ông K và bà R quản lý, sử dụng tại phần đất đã nhận chuyển nhượng; buộc H bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng, do ông H ngăn cản ông, bà nên không quản lý, sử dụng đất được phần đất; buộc ông T1 có trách nhiệm cắm cột mốc và bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông K và bà R quản lý sử dụng. Ông H cho rằng phần đất nêu trên ông T1 đã tặng cho ông H từ năm 1999 và đã quản lý sử dụng từ khi được tặng cho đến nay, nên không đồng ý yêu cầu của ông K và bà R.

[2] Xét thấy, tranh chấp giữa ông K và bà R với ông H thực chất là tranh chấp về quyền sử dụng đất, không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác.

[3] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì trước khi khởi kiện tại Toà án thì các đương sự phải yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp tiến hành hoà giải. Tại hồ sơ thể hiện có Biên bản hoà giải của Ủy ban nhân dân xã P đối với tranh chấp giữa ông K và bà R với ông H, nhưng thành phần hoà giải không có Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C hoàn giải, mà do công chức Tư pháp – Hộ tịch xã chủ trì hoà giải là không đúng theo quy định tại Điều 202 của Luật đất đai năm 2013.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K và bà R: Ngoài yêu cầu buộc ông H chấm dứt hành vi cản trở, nhổ cột mốc, bồi thường thiệt hại, thì ông K và bà R còn có yêu cầu đối với ông T1, buộc ông T1 có trách nhiệm cắm cột mốc và bàn giao

diện tích đất chuyển nhượng cho ông K và bà R. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông K và bà R có liên quan đến nghĩa vụ của ông T1 phải thực hiện; nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận ông Phan Hoàng B là người đại diện của ông K và bà R, đồng thời là người đại diện của ông T1 là vi phạm quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ngoài ra, tại hồ sơ thể hiện biên bản làm việc ngày 16/4/2024 về việc giải thích hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: “... các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng, các đương sự sẽ tự thoả thuận với nhau. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất với trình bày của nguyên đơn ...”. Theo biên bản làm việc thì thành phần các đương sự gồm: Nguyên đơn: Ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị R. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Hoàng B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T1. Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 là bà Nguyễn Ngọc H2. Tuy nhiên, tại phần ký tên biên bản của các đương sự gồm Phan Văn K, ông Phan Hoàng B và anh Phan Hoàng K1 (là con của ông B). Trong khi thành phần làm việc có bà H2, không có anh K1, nhưng không có bà H2 ký tên biên bản, mà có anh K1 ký tên biên bản. Hơn nữa, nếu căn cứ vào biên bản làm việc nêu trên, các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng, các đương sự sẽ tự thoả thuận với nhau; nhưng cấp sơ thẩm xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông T1 và bà H2 trả cho ông K và bà R số tiền 150.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu của đương sự.

[6] Xét thấy với những sai sót nêu trên, cấp phúc thẩm cần huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[7] Do huỷ bản án sơ thẩm không đặt ra xem xét đối với phần nội dung kháng cáo của các đương sự.

[8] Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm ông K, bà R, ông T1, bà H2 không phải chịu. Ông T1 được miễn dự nộp; ông K, bà R, bà H2 đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R với bị đơn ông Trần Văn H. Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị R, ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Ngọc H2 không phải chịu. Ông T1 được miễn dự nộp án phí. Ngày 04/9/2024, ông K, bà R, bà H2 mỗi người đã dự nộp 300.000đ theo các biên lai thu số 0005576, 0005577, 0005578 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

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;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập