TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 332/2023/DS-PT Ngày: 15 - 9 - 2023	
V/v Tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Trần Trọng Nhân
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh
Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Vũ Phong là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 290/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Khóm 9, thị trấn T V T, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Dương Việt K, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Khóm 7, thị trấn T V T, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, theo giấy ủy quyền ngày 09/8/2023 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn*: Luật sư Lê Thanh T – Văn phòng Luật sư Lê Thanh T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: 1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1961 (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn*: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau; giấy ủy quyền ngày 30/8/2022 (có mặt).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1935; địa chỉ cư trú: Ấp 10A, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị S*: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, giấy ủy quyền ngày 13/12/2022 (có mặt).

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3. Ông Lê Văn K1, sinh năm 1972, đồng thời là người giám hộ của bà T1, theo Quyết định số: 2747/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt);

4. Bà Lê Kim E, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 10A, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Huỳnh Mỹ L, sinh năm 1958 (vắng mặt);

6. Anh Trần Minh N, sinh năm 1997 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 9, thị trấn T V T, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

7. Anh Trần Văn H1, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp Bình Minh 2, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

8. Anh Trần Văn N1, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Số 147, ấp C T, xã P H, huyện T C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

9. Chị Trần Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp C N, xã L A, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

10. Anh Trần Minh D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

11. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1987 (có mặt);

12. Anh Trần Minh Đ, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

13. UBND huyện T V T, tỉnh Cà Mau; địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T V T, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn N1, anh Trần Văn H1, chị Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày: Năm 1995, ông Trần Văn H cố cho vợ chồng ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị C (em ruột ông H) phần đất có diện tích 20.740 m^2, toạ lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, giá 02 lượng vàng 24k. Thực tế ông L chỉ cố và sử dụng diện tích 15.453,2 m^2 đất, phần đất còn lại do bà Trần Thị S sử dụng diện tích theo đo đạc là 5.184 m^2. Nguồn gốc phần đất cố là của cha mẹ để lại, ông H đã được Uỷ ban nhân dân huyện T V T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cố, ông H đã giao toàn bộ phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà C và đã nhận đủ 02 lượng vàng 24k, thời hạn cố khi nào có vàng chuộc lại. Năm 1997, ông H cố thêm 05 lượng vàng 24k (không làm giấy tờ), đã nhận đủ vàng. Thời điểm này ông H có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện T V T, tỉnh Cà Mau, số tiền 5.000.000 đồng. Thời gian sau (không nhớ năm) ông L cùng ông H đến Ngân hàng trả nợ,

ông L có bỏ ra 6.500.000 đồng trả cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cất giữ. Nay ông H có điều kiện tài chính yêu cầu chuộc lại đất, ông L ra điều kiện giá chuộc đất 20 lượng vàng 24k. Ngày 02/8/2022, ông H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông H với ông L, bà C là vô hiệu; yêu cầu ông L, bà C trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 15.453,2 m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H đồng ý trả cho ông L, bà C 07 lượng vàng 24k, 6.500.000 đồng và thành quả lao động, công bồi đắp 50.000.000 đồng, giá trị căn nhà trên đất 102.285.000 đồng, cây trồng trên đất 54.225.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị S về việc công nhận cho bà có quyền sử dụng phần đất diện tích đất 5.184 m^2 ông H không đồng ý. Vì phần đất này ông được cha mẹ cho và được nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị T1 là cô ruột của ông, bệnh khuyết tật nặng, không có khả năng nhận thức đang được bà Trần Thị S nuôi dưỡng, chăm sóc nên ông tạm giao phần đất tranh chấp cho bà S canh tác từ năm 1990 đến nay. Khi bà T1 chết đất phải trả lại ông H. Ông H có trách nhiệm lo chi phí mai táng và thờ cúng bà T1 sau này.

* *Theo đơn phản tố và trình bày của bị đơn*: Năm 1995, vợ chồng ông L, bà C nhận cố của ông H diện tích đất khoảng 15 công theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đứng tên ông H. Giá cố đất 02 lượng vàng 24k, thời hạn cố 05 năm, có làm giấy tay nhưng đã thất lạc. Ông L đã giao đủ vàng cho ông H, đã nhận đất canh tác và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1996, ông H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã cố cho ông L giá 07 lượng vàng 24k (gồm cả 02 lượng vàng 24k cố trước). Việc chuyển nhượng đất không làm giấy tờ, chỉ có nói miệng. Ông L đã đưa cho ông H thêm đủ 05 lượng vàng 24k (tổng cộng 2 đợt là 07 lượng vàng 24k). Sau khi chuyển nhượng đất, ông L có khó khăn về kinh tế nên chưa thực hiện đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất. Năm 2010, ông L cùng ông Lâm Hoàng Phúc đến nhà ông H liên hệ thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng thì ông H đặt điều kiện phải cho thêm 15.000.000 đồng và 01 bộ cột nhà mới ký thủ tục cho làm hồ sơ chuyển quyền. Năm 1997, ông L có cho ông H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi ông L đòi lại giấy, ông H nói còn thế chấp Ngân hàng, ông L phải bỏ ra hơn 11.000.000 đồng đưa ông H trả Ngân hàng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông L. Ông L đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1995 đến nay, trên đất hiện có xây dựng 01 căn nhà của ông Trần Minh D, có công cải tạo và nhiều cây trồng trên đất. Ngày 12/9/2022 ông L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, diện tích theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2. Trường hợp tuyên bố vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý yêu cầu ông H trả lại 07 lượng vàng 24k, bồi thường chênh lệch giá đất theo giá thị trường sau khi đã trừ đi giá chuyển nhượng ban đầu. Đối với việc ông nhận cố đất của bà S, hiện ông với bà S không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết. Đối với số tiền 11.000.000 đồng đã trả Ngân hàng thay ông H, ông L không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

* *Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày*: Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà là ông Trần Văn Phát, bà Huỳnh Thị Ngọc. Ông Phát bà Ngọc có 06 người con gồm: Ông Trần Văn Sen (cha của ông H, ông

L), bà Trần Thị T1 (bệnh khuyết tật), bà Trần Thị S, ông Trần Văn Thinh và 02 người chết từ nhỏ không biết tên. Trước đây bà T1 ở với cha mẹ, năm 1957 ông Phát chết, năm 1962 ông Sen chết, bà Ngọc nhận 07 công đất ruộng ở riêng nuôi dưỡng bà T1. Năm 1973, bà Ngọc chết, bà T1 được ông Trần Văn Thinh (đã chết) nhận chăm sóc nuôi dưỡng. Phần 07 công đất ruộng của bà Ngọc giao cho bà Tươi (vợ ông Sen) thuê hàng năm 20 giạ lúa để nuôi bà T1. Năm 1990, ông Thinh yêu cầu chính quyền Ấp B M 1, xã T H hòa giải vụ tranh chấp lúa thuê. Tại cuộc hòa giải có ông Thinh, ông Tấn (con ông Thinh), ông L, ông H, bà S, do ông Nguyễn Văn Chính, ông Nguyễn Văn Bé chủ trì. Nội dung hòa giải thống nhất ai nuôi dưỡng bà T1 được nhận 04 công đất ruộng, còn lại 03 công giao bà Tươi quản lý. Sau đó, thống nhất giao bà T1 cho bà S nuôi dưỡng nên bà S được nhận canh tác 04 công đất cho đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1990 đến nay bà S chưa kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2008, điều kiện đi lại canh tác lúa khó khăn, bà S cố cho ông L 04 công đất giá 03 lượng vàng 24k để dùng làm chi phí chăm sóc bà T1. Hiện tại bà T1 đang được bà S và ông K1 trực tiếp nuôi dưỡng. Ngày 16/12/2022, bà S có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo đo đạc thực tế 5.184 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà S do bà phải trực tiếp chăm sóc và nuôi dưỡng bà T1 đến chết và thờ cúng sau này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K1: Thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn H.

Từ những nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, quyết định: Căn cứ các Điều 129, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; các Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc tuyên bố hợp đồng cố đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2 là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn H với bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C đối với phần đất theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2 (loại đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) thuộc thửa đất số 392 và 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 của UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải cấp ngày 04/3/1994 cho ông Trần Văn H là có hiệu lực pháp luật.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất có bản vẽ đo hiện trạng ngày 31/3/2023 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thể hiện kèm theo bản án này).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S: Công nhận phần đất 5.184 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 của UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải cấp ngày 04/3/1994 cho ông Trần Văn H là thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị S.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất có bản vẽ đo hiện trạng ngày 31/3/2023 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thể hiện kèm theo bản án này).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ yêu thi hành án; quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn ông Trần Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị C; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, có thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Rút kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu độc lập của bà Trần Thị S.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S giữ nguyên yêu cầu độc lập; đồng ý việc rút kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa gồm anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, chị Trần Thị T thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo liên quan đến tranh chấp đất cố với ông L, bà C; rút kháng cáo liên quan đến tranh chấp đất công nhận quyền sử dụng cho bà S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị bị đơn cho nguyên đơn chuộc lại đất với giá 20 lượng vàng 24k, nguyên đơn đồng ý trả thêm cho bị đơn giá trị đầu tư trên đất, căn nhà, cây trồng, theo kết quả thẩm định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp giữa ông Trần Văn H với ông Trần Văn L, diện tích theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2 (loại đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) thuộc thửa đất số 392 và 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau được các bên đương sự thừa nhận ông Trần Văn H được UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp quyền sử dụng đất ngày 04/3/1994 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799. Năm 1995 ông H cố cho ông L, bà C phần đất này với giá 02 lượng vàng 24k, có giấy viết tay, các bên đã giao nhận đủ đất và vàng. Ông L quản lý, sử dụng đất ổn định đến nay. Theo ông H thừa nhận, năm 1997 có nhận thêm của ông L 05 lượng vàng 24k là bổ sung thêm vàng cố đất. Ông L cho rằng số vàng đưa thêm lần 2 cùng với vàng cố đất lần đầu tổng cộng 07 lượng vàng 24k là vàng trả cho việc ông nhận chuyển nhượng đất của Hiệp. Lần giao dịch này không làm giấy tờ.

[2] Phần đất tranh chấp giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H, diện tích theo đo đạc thực tế 5.184 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau. Ông H cho rằng đã được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 và tạm giao cho bà Trần Thị S canh tác để nuôi bà Trần Thị T1. Bà S cho rằng phần đất này là của bà T1, ai nuôi dưỡng bà T1 sẽ được công nhận quyền quản lý, sử dụng.

[3] Xét tranh chấp giữa ông H với ông L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2. Ông H và những người liên quan gồm bà Lệ, anh N, anh H1, anh N1, chị T cho rằng năm 1995 cố đất cho ông L, bà C 02 lượng vàng 24k có giấy tay, năm 1997 cố thêm 05 lượng vàng 24k không làm giấy. Việc giao dịch chỉ có ông H và ông L thực hiện, những người liên quan nghe nói lại, không tham gia giao dịch hoặc chứng kiến. Ông H không có chứng cứ nào chứng minh ngoài lần cố đất năm 1995 giá 02 lượng vàng 24k (do có sự thừa nhận của ông L) thì lần nhận thêm 05 lượng vàng của ông L năm 1997 là vàng cố đất. Trong khi ông L xác định sau khi cố đất lần đầu giá 02 lượng vàng 24k, ông H tiếp tục chuyển nhượng đất với giá 07 lượng vàng 24k nên đã trả thêm cho ông H 05 lượng vàng 24k. Việc nhận vàng, giao đất hai bên đã thực xiện xong. Án sơ thẩm xác định lời khai của ông L về giá trị chuyển nhượng đất 07 lượng vàng 24k phù hợp với kết quả xác minh giá đất chuyển nhượng trên địa bàn ấp Bình Minh 1 vào thời điểm năm 1995 đến năm 1997 có giá khoản 05 chỉ vàng 24k/01 công (tầm 3m). Phù hợp với lời khai của những người biết sự việc ông H chuyển nhượng đất cho ông L như ông Lê Minh Tẩn, ông Nguyễn Minh Trí, ông Nguyễn Văn Chiến, ông Phạm Văn Út, ông Nguyễn Văn Chinh, ông Lâm Hoàng Phúc, nhất là ông Trần Văn Ân (anh ruột của ông H và ông L). Phù hợp với thời điểm này ông H có nhận chuyển nhượng 15 công (tầm 3m) tương đương 20.000 m^2 đất của ông Lâm Quang Phòng cùng địa phương có vị trí thuận lợi hơn đất ông H về giao thông với giá 4,5 lượng vàng 24k, sau này ông H chuyển nhượng lại cho người khác giá 8,5 lượng vàng 24k. Từ đó, án sơ thẩm kết luận giao dịch giữa ông H với ông L là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải cố đất là có căn cứ.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị C tại thời điểm giao dịch chỉ thực hiện bằng lời nói, không bằng văn bản, chưa thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Song về nội dung các bên đã chuyển giao đất, thanh toán đủ tiền (vàng) là hoàn tất về nội dung. Ông L đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định lâu dài, có đầu tư cải tạo, trồng cây, nhận tiền bồi thường làm lộ giao thông nông thôn và xây dựng công trình nhà ở kiên cố trên đất từ năm 1995 đến nay. Quá trình dài ông H và các thành viên gia đình không có ý kiến phản đối, ngăn cản, tranh chấp. Tại phiên tòa, người đại diện của ông H cho rằng nghĩ đất cố cho ông L nên ông L có quyền cải tạo, nhận tiền bồi thường, không biết việc ông L xây nhà nên không ngăn cản. Trong khi anh H1 con ông H cư trú cùng địa phương, xác định biết việc ông L cải tạo đất, xây nhà, có báo cho ông H biết nhưng thời giai dài không ai ngăn cản, cũng không xảy ra tranh chấp. Bà Lệ vợ ông H không cùng tham gia xác lập giao dịnh chuyển nhượng đất, cũng không có ý kiến phản đối. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T V T đã xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn H với bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2, thửa số 392 và 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 của UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải cấp ngày 04/3/1994 cho ông Trần Văn H có hiệu lực pháp luật là phù hợp tinh thần Án lệ số 04/2016/AL và Án lệ số 55/2022/AL. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T.

[5] Xét tranh chấp giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 5.184 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, thấy rằng: Án sơ thẩm công nhận cho bà Trần Thị S có quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Ông H và những người liên quan gồm bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T có kháng cáo. Tại phiên tòa, ông H, anh H1, chị T, anh N rút kháng cáo phần này nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, anh H1, chị T, anh N. Đối với bà Lệ, anh Nghiệp vắng mặt tại phiên tòa, xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông bà để lại, thân tộc và chính quyền đã thống nhất ai nuôi dưỡng bà T1 (người khuyết tật không tự chăm sóc được bản thân phải cần có người nuôi dưỡng) được nhận đất này. Bà S là người trực tiếp nuôi dưỡng bà T1 và quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay. Hiện tại anh Khởi con bà S là người được pháp luật thừa nhận là người giám hộ cho bà T1, cùng bà S nuôi dưỡng bà T1. Do đó, án sơ thẩm công nhận bà S có quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất đất tranh chấp là phù hợp cần được giữ y, không chấp nhận kháng cáo của bà Lệ và anh N1.

[6] Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng không bằng văn bản thời gian đã lâu, đã có tranh chấp nên các bên (ông H, ông L) không phải thực hiện lại việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L, bà C, bà S có

quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T, mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Riêng đối với ông Trần Văn H, bà Huỳnh Mỹ L là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, anh Trần Văn H1, chị Trần Thị T, anh Trần Minh N về phần tranh chấp đất giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Mỹ L, anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau đối với phần tranh chấp đất giữa ông Trần Văn H với ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Mỹ L, anh Nguyễn Văn Nghiệm; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau đối với phần tranh chấp đất giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H.

2. Áp dụng các Điều 129, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật đất đai;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H: Về tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông Trần Văn H với ông Trần Văn L, diện tích theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H với ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị C đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 15.453,2 m^2 (loại đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa), thửa số 392 và 01 phần thửa số 393, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 của UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải cấp ngày 04/3/1994 đứng tên ông Trần Văn H là có hiệu lực pháp luật.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 31/3/2023 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S:

Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.184 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp B M 1, xã T H, huyện T V T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 434799 của UBND huyện T V T, tỉnh Minh Hải cấp ngày 04/3/1994 đứng tên ông Trần Văn H thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Thị S.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 31/3/2023 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường).

3. Căn cứ Điều 148 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 và lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H và bà Huỳnh Mỹ L được miễn. Anh Trần Minh N, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị T, mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, các đương sự đã dự nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T theo các biên lai số 0006807; 0006808; 0006809; 0006810 ngày 30/5/2023 được chuyển thu án phí.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện T V T;
- Tòa án nhân dân huyện T V T;
- Chi cục THA dân sự huyện T V T;
- 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

(đã ký)

Trần Trọng Nhân