

Bản án số: 149/2023/DS-PT

Ngày 18/5/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm 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 Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1941 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây Phước, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Huê (, sinh năm 1946.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Công N2, sinh năm 1970 (có mặt).

- Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

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

1. Bà Nguyễn Kim N1, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện N, thành phố H ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhiên: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1964 (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1: Luật sư Trịnh Thanh Liệt – Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh Liệt thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có

mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Nhanh, sinh năm 1948 (Vợ ông Huê, vắng mặt).
 3. Ông Nguyễn Việt K1, sinh năm 1976 (Con ông Huê, vắng mặt).
 4. Bà Võ Minh K2 (Vợ ông K1, vắng mặt).
 5. Anh Nguyễn Việt K3 (Con ông K1 và bà K2, vắng mặt).
 6. Ông Nguyễn Văn T1 (Con ông Huê, vắng mặt).
 7. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1950 (Em ông Huê, vắng mặt).
 8. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1943 (Anh ông Huê, vắng mặt).
 9. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1956 (Em ông B1 và ông Huê, có mặt).
 10. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1957 (Em ông B1 và ông Huê, có mặt).
 11. Cụ Lê Thị G, sinh năm 1919 (Mẹ ông B1 và ông Huê, vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..
12. Bà Nguyễn Thị B2; sinh năm 1952 (Em ông B1 và ông Huê, có mặt).
- Địa chỉ: Ấp 12, xã K, huyện T, tỉnh C ..
13. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông t Việt Nam (vắng mặt).
- Địa chỉ: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Việt K1, bà Nguyễn Thị Nhanh, ông Nguyễn Công N2, ông Nguyễn Văn Huê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn B1 trình bày:*

Năm 1966 cha mẹ có cho vợ chồng ông một phần đất ven sông Ông Đốc diện tích 13 công tầm lớn và phần đất diện tích nằm trong đê khoảng 07 công tầm lớn. Hai phần đất này nối liền nhau tọa lạc tại ấp Rạch Bào, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Khoảng năm 1977 khi ông về ấp Cây Phước, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau sinh sống thì vợ chồng ông có thống nhất cho em ông là ông Nguyễn Văn Huê một phần đất là 07 công tầm lớn để cất nhà ở và sử dụng cho đến nay, còn phần đất ven sông Ông Đốc 13 công tầm lớn ông giao lại cho em ông là ông Nguyễn Hoàng C quản lý, sử dụng.

Ngày 07/7/2004 (âm lịch) anh em ông có tổ chức họp gia đình đề nghị ông Nguyễn Văn Huê chuyển nhượng lại cho ông một phần đất để ông cho lại con gái út ông là bà Nguyễn Kim N1. Qua bàn bạc đi đến thống nhất trong nội bộ anh em trong đó có ông Nguyễn Văn Huê cùng vợ là bà Nguyễn Thị Nhanh thống nhất chuyển nhượng lại phần đất lá ven đê cho con ông là Nguyễn Kim N1 có chiều ngang 15m, chiều dài từ kinh sáng đến bờ Mai Dốc là 106m, diện tích là 1.590m² nhưng bà Nguyễn Kim N1 phải trả thành quả lao động cho ông Huê là 03 chỉ vàng 24K. Sau khi ông Huê và bà Nhanh cùng anh em là ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Thành Chắc chứng kiến, ghi biên bản và thống nhất cùng ký tên vào biên bản thì ông đã giao cho ông Huê 03 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông Huê đã giao đất cho ông theo diện tích đã thỏa thuận. Đến năm 2019 ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Huê thực hiện việc tách quyền sử dụng đất nhưng ông Huê cho rằng giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng để vay tiền nên không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất được nhưng vẫn đồng ý giao cho bà Nguyễn Kim N1 phần đất diện tích 1.590m² để cất nhà ở như thỏa thuận tại biên bản họp thân tộc ngày 07/7/2004. Việc trình bày của ông Huê được thân tộc ghi biên bản ngày 15/9/2019 do ông cùng với ông Huê và em của các ông là ông Nguyễn Thành Tươi, ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn Chắc kí tên. Hiện nay, ông Huê vẫn không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim N1 nên ông B1 yêu cầu ông Huê và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản họp thân tộc ngày 07/7/2004 (âm lịch) và ngày 15/9/2019.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn Huê do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Công N2 trình bày:

Theo biên bản họp gia đình vào ngày 07/7/2004 về việc ông Huê và bà Nhanh thống nhất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim N1 phần đất diện tích 1.590m² và bà N1 trả cho ông Huê và bà Nhanh 03 chỉ vàng 24k tiền thành quả lao động là đúng. Tuy nhiên các con ông Huê và bà Nhanh không biết việc ông Huê và bà Nhanh chuyển nhượng đất cho bà N1 và nhận vàng của ông B1. Vào ngày 17/8/2004, ông Huê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 19.243m² đã bao trùm cả phần đất ông Huê và bà Nhanh chuyển nhượng và giao cho bà N1. Tại biên bản họp thân tộc ngày 15/9/2019, ông Huê cũng đồng ý giao đất cho bà N1 theo biên bản họp thân tộc ngày 07/7/2004 nhưng các con ông Huê và bà Nhanh cũng không biết việc thỏa thuận của ông Huê về việc chuyển nhượng đất cho bà N1. Kể cả ông K1 và vợ ông K1 là bà Võ Minh K2 cùng với con ông K1 là anh Nguyễn Việt K3 đang ở chung nhà với ông Huê cũng không biết việc thỏa thuận này. Theo biên bản họp gia đình, ông Huê đồng ý giao đất cho bà N1 với điều kiện bà N1 phải trực tiếp cất nhà ở, nhưng bà N1 nhận đất không cất nhà ở mà giao cho người khác sử dụng nên hiện nay ông Huê không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất. Ông Huê và bà Nhanh thừa nhận có nhận của ông B1 03 chỉ vàng 24k vào năm 2004 và đã giao đất cho ông B1 quản lý sử dụng từ năm 2004 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim N1 trình bày theo đơn yêu cầu độc lập 07/02/2022 như sau:

Bà thừa nhận diễn biến sự việc như cha bà là ông Nguyễn Văn B1 trình bày. Phần đất tranh chấp diện tích 1.590m² theo thỏa thuận do cha bà yêu cầu ông Huê và bà Nhanh chuyển nhượng cho bà để bà cất nhà ở. Ngày 07/7/2004 (âm lịch) sau khi họp thân tộc thì bà đã giao 03 chỉ vàng 24k cho ông B1 để ông B1 giao cho ông Huê. Sau khi ông Huê nhận vàng ông Huê đã giao phần đất diện tích 1.590 m² cho bà. Do điều kiện bà ở xa, chưa thể về cất nhà ở nên bà đã giao phần đất trên cho anh bà là ông Nguyễn Thành L quản lý, cải tạo và canh tác từ năm 2004 cho đến nay. Phần đất hiện nay đã được cải tạo bao bờ xung quanh để làm ruộng trồng và nuôi cá. Theo đo đạc thực tế hiện nay phần đất có diện tích 1.540,6m², tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính thành lập năm 2003), tọa lạc tại ấp Rạch Bào, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau do ông Huê đứng

tên quyền sử dụng đất. Do đó, bà Nhiễm yêu cầu ông Huê tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà để bà Nhiễm được đứng tên quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận ngày 07/7/2004 (âm lịch) và ngày 15/9/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B2 là anh chị em với ông B1 và ông Huê trình bày: Điều thống nhất theo văn bản thỏa thuận ngày 07/7/2004 (âm lịch) và ngày 15/9/2019, yêu cầu ông Nguyễn Văn Huê có trách tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nhiễm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C trình bày : Ông C là em ruột của ông B1 và ông Huê xác định về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất như phía ông B1 trình bày là đúng. Ông C là người trực tiếp viết hai biên bản họp gia đình ngày 07/4/2004 và biên bản ngày 15/9/2019 và các anh em của ông B1, ông Huê và bà Nhanh thống nhất ký tên, về nội dung trong hai biên bản họp gia đình là đúng. Ông yêu cầu ông Huê và bà Nhanh phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông B1, bà N1 như đã cam kết trong hai biên bản. Phần đất tranh chấp phía gia đình ông B1 quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nhanh là vợ ông Huê, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Việt K1 là con ông Huê, bà Võ Minh K2 là vợ ông K1 và anh Nguyễn Việt K3 là con ông K1: Không có ý kiến gì đối yêu cầu của ông B1 và bà N1 đồng thời không tham gia tố tụng theo thông báo của Tòa án đã tổng đạt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Văn Nhận – Phó Giám đốc chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông t – chi nhánh huyện Trần Văn Thời là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông t Việt Nam trình bày:

Ông Nguyễn Văn Huê (có vay tín chấp theo hợp đồng tín dụng số LAV 201900778 ngày 26/02/2019 tại Ngân hàng với số tiền 50.000.000 đồng. Hiện tại, ông Huê không có vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm. Ông B1 là nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với lý do bà Nguyễn Kim N1 có yêu cầu độc lập giống như yêu cầu của nguyên đơn, do đó ông B1 tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim N1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim N1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tức biên bản hợp gia đình ngày 07 tháng 7 năm 2004 (âm lịch) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Huê, bà Nguyễn Thị Nhanh và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Kim N1 là có hiệu lực.

Công nhận cho bà Nguyễn Kim N1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.540,6m² thửa đất số 762, tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính thành lập năm 2003), tọa lạc tại ấp Rạch Bào, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất ông Nguyễn Tuấn Trường có số đo từ M1 đến M2 là 107,98m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Quốc Tuấn có số đo từ M3 đến M4 là 27,81m, ông Lý Thanh Liêm có số đo từ M4 đến M5, ông Trần Thanh Long có số đo từ M6 đến M7, ông Lý Thanh Liêm từ M7 đến M9 là 79,32m;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Tuấn Trường có số đo từ M2 đến M3 là 12,90m;

+ Hướng Bắc giáp với Kinh Đê có số đo từ M1 đến M9 là 14,27m.

Vị trí các thửa đất tương ứng với số thửa 762 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Nguyễn Văn Huê, bà Nguyễn Thị Nhanh, ông Nguyễn Việt K1 có nghĩa vụ cùng với bà Nguyễn Kim N1 để thực hiện việc tách quyền sử dụng đất.

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

Ngày 30/01/2023 ông Nguyễn Văn Huê, ông Nguyễn Việt K1, bà Nguyễn Thị Nhanh, ông Nguyễn Công N2 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Công N2 đại diện theo ủy quyền của ông Huê giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huê nên các con ông Huê không ký tên vào biên bản hợp thân tộc nên hiện nay ông Huê và bà Nhanh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N1.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1 tranh luận cho rằng theo hai biên bản hợp gia đình ngày 07/7/2004 (âm lịch) và ngày 15/9/2019 bà N1 đã đưa cho ông B1 03 chỉ vàng 24k để ông B1 trả cho ông Huê và bà Nhanh, do đó ông Huê và bà Nhanh đã giao đất cho bà N1 nên bà N1 đã nhờ ông Nguyễn Thành L là anh bà N1 quản lý, cải tạo đất thay cho bà N1 từ năm 2004 cho đến nay không có tranh chấp với gia đình ông Huê và bà Nhanh, được các anh em của ông Huê và ông B1 thừa nhận. Vì vậy cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp diện tích 1.540,6m² cho bà N1 để bà N1 được làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất là đúng. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Việt K1 và bà Nguyễn Thị Nhanh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác định phần đất tranh chấp 1.560,4m² hiện nay do gia đình bà N1 quản lý sử dụng thuộc thửa nào theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huê mới đảm bảo việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Nhanh và ông Nguyễn Việt K1 kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng bà Nhanh và ông K1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt theo quy định. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nhanh và ông Nguyễn Việt K1.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huê và ông Nguyễn Công N2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Văn Huê thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nhiên phần đất có chiều ngang 15m chiều dài 106m, diện tích 1.590m² tọa lạc tại ấp Rạch Bào, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo biên bản họp thân tộc ngày 07/7/2004 và biên bản ngày 15/9/2019. Ông Huê và bà Nhanh thừa nhận đã giao đất cho bà N1 và bà N1 đã giao cho ông Nguyễn Thành L quản lý sử dụng thay bà N1 từ năm 2004 cho đến nay. Theo diện tích đo đạc thực tế hiện trạng ngày 16/6/2022 thì phần đất tranh chấp hiện nay do ông L đang quản lý sử dụng có diện tích 1.540,6m², thuộc thửa đất số 762, tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính thành lập năm 2003) do hộ ông Nguyễn Văn Huê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD260571 ngày 24/8/2004.

Tại hồ sơ thể hiện, sau khi ông Huê chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 5.652,7m² thì diện tích đất còn lại của hộ ông Huê là 12.940,3m² tại thửa số 762, 764, 766, 451, 464.

[3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công N2 cũng thừa nhận phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông Huê và bà N1 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huê tại thửa số 762. Ông N2 cũng thừa nhận ông Huê và bà Nhanh đã nhận của bà Nhiên 03 chỉ vàng 24k vào năm 2004 do ông B1 giao cho ông Huê nên ông Huê và bà Nhanh đã giao đất cho ông B1 vào ngày 07/7/2004, gia đình ông B1 quản lý và sử dụng phần đất được giao cho đến nay không có tranh chấp.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, ông Huê và bà Nhanh thừa nhận đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, mặc dù các bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Huê và bà Nhanh thừa nhận việc chuyển nhượng đất thông qua biên bản họp thân tộc ngày 07/7/2004 và biên bản ngày 15/9/2019 do ông Nguyễn Hoàng C là em của ông Huê và ông B1 ghi và

kí tên. Cả hai biên bản có sự chứng kiến và kí tên của ông Huê, bà Nhanh, ông B1 và các anh chị em của ông Huê và ông B1 là ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Hoàng C, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị B2 và bà Nguyễn Thị T3.

[5] Việc ông Huê và bà Nhanh đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N1, nhận 03 chỉ vàng 24k và đã giao đất cho bà N1 quản lý, sử dụng từ ngày 07/7/2004 đến ngày 24/8/2004 ông Huê mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Huê nhưng đến nay ông Huê và các con ông Huê là ông Nguyễn Việt K1 và ông Nguyễn Công N2 cùng với bà Võ Minh K2 là vợ ông K1 và anh Nguyễn Minh Khá là con ông K1 đều biết việc chuyển nhượng đất và giao đất cho bà N1 nhưng không có ai phản đối cũng không có ai tranh chấp với bà N1. Vào ngày 19/5/2019 ông Huê tiếp tục kí biên bản hợp thân tộc và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 nhưng các con ông Huê cũng không phản đối và không có tranh chấp. Hiện nay, ông K1, ông N2 là con ông Huê cùng với bà Nhanh kháng cáo cho rằng việc các con của ông Huê không biết việc ông Huê và bà Nhanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 và không được sự đồng ý của các con ông Huê và bà Nhanh làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con ông Huê, đồng thời do bà N1 không trực tiếp cất nhà ở theo biên bản hợp gia đình nên không đồng ý việc chuyển nhượng đất của ông Huê và bà Nhanh cho bà N1. Xét thấy mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của ông Huê được cấp cho hộ gia đình với diện tích 19.243m² nhưng ông Huê và bà Nhanh chỉ chuyển nhượng một phần diện tích là 1.540,6m² nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của bị đơn trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Bà N1 đã được giao đất mặc dù không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng đã giao cho ông L quản lý, sử dụng và cải tạo đất để nuôi tôm, cá đến nay phía gia đình ông Huê không có tranh chấp. Do đó bà N1 yêu cầu ông Huê và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N1 trên diện tích đất 1.540,6m² là phù hợp. Ông Huê và bà Nhanh cho rằng do bà N1 không trực tiếp cất nhà ở trên đất nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 là không có cơ sở.

[6] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huê, bà Nhanh với bà N1, mặc dù các bên không tuân thủ về hình thức nhưng giao dịch được xác lập trước ngày 01/01/2017, bà N1 đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với ông Huê và bà Nhanh, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N1 về việc yêu cầu ông Huê và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1 là phù hợp theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Đối với ông B1 khởi kiện yêu cầu ông Huê và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N1 nhưng bà N1 đã có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu ông Huê và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 nên ông B1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông B1 là phù hợp.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N2 không có chứng cứ gì để chứng minh

cho yêu cầu kháng cáo của ông N2 và ông Huê nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N2 và ông Huê.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huê. Tuy nhiên theo sơ đồ đo đạc ngày 16/6/2022 đã thể hiện phần đất tranh chấp được các bên xác định có tứ cận tiếp giáp với ông Lý Thanh Liêm, ông Trần Thanh Long, ông Nguyễn Quốc Tuấn và ông Nguyễn Tuấn Trường, phần đất tranh chấp thuộc thửa 762 tờ bản đồ 5 theo bản đồ địa chính thành lập năm 2003. Do đó đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc tạm ngừng phiên tòa là không cần thiết.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật nhưng buộc ông Huê, bà Nhanh, ông K1 có nghĩa vụ cùng với bà N1 thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà N1 là không cần thiết, khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì bà N1 liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huê, bà Nhanh, ông K1 và ông N2 nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Việt K1, bà Nguyễn Thị Nhanh (Nguyễn Kim N3).

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Huê và ông Nguyễn Công N2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim N1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

biên bản họp gia đình ngày 07 tháng 7 năm 2004 (âm lịch) và biên bản ngày 15/9/2019 là có hiệu lực.

Công nhận cho bà Nguyễn Kim N1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.540,6m², thửa đất số 762, tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính thành lập năm 2003), tọa lạc tại ấp Rạch Bào, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất ông Nguyễn Tuấn Trường có cạnh từ M1 đến M2 là 107,98m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Quốc Tuấn có số đo từ M3 đến M4 là 27,81m, ông Lý Thanh Liêm có số đo từ M4 đến M5, ông Trần Thanh Long có số đo từ M6 đến M7, ông Lý Thanh Liêm từ M7 đến M9 là 79,32m;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Tuấn Trường có số đo từ M2 đến M3 là 12,90m;

+ Hướng Bắc giáp với Kinh Đê có số đo từ M1 đến M9 là 14,27m.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/6/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

Bà Nguyễn Kim N1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn Huê phải chịu 4.800.000 đồng. Ông Huê phải hoàn trả lại số tiền này cho ông Nguyễn Văn B1.

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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B1 được miễn dự nộp án phí theo quy định. Ông Nguyễn Văn Huê (phải chịu 300.000 đồng .

Bà Nguyễn Kim N1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Kim N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004414 ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Huê (, ông Nguyễn Việt K1, bà Nguyễn Thị Nhanh (Nguyễn Kim N3, ông Nguyễn Công N2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 30/01/2023 ông Huê, ông K1, bà Nhanh, ông N2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng tại các biên lai số 0006076, 0006077, 0006078, 0006079 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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**

Bùi Thị Phương Loan

