TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 212/2024/DS-PT
Ngày 13 – 5 – 2024
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 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 Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 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: 50/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Ánh D (Á), sinh năm 1953 (Có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ánh D: Ông Trịnh Thanh L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1980 (Có mặt);

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

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

1. Ông Nguyễn Minh T (Vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Minh H (Có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị T1 (Vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị H1 (Vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị D2 (Vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Văn Ú (Vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn T2 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị D2, ông Nguyễn Văn T2: Ông Nguyễn Minh H.

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

8. Bà Đặng Kim T3, sinh năm 1984 (Có mặt);

9. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1947 (Vắng mặt);

10. Bà Trần Thị Sao L1 (Vắng mặt);

11. Ông Phạm Văn T4 (Vắng mặt)

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

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Ánh D, là nguyên đơn; Ông Nguyễn Minh H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Nguyễn Ánh D trình bày:*

Vào năm 1975, vợ chồng bà và ông B có nhận chuyển nhượng phần đất toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; đến ngày 02/01/1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích là 30.480m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B1. Đến năm 2017, ông Nguyễn Văn B1 tự ý chuyển nhượng phần đất 3,5 công (tầm 03 mét) cho ông Nguyễn Văn D1, với giá là 157.500.000 đồng, bà không hay biết. Khi chuyển nhượng ông B1 và ông D1 có lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 10/7/2017 nhưng không công chứng, chứng thực; nội dung chuyển nhượng thửa đất số 759, 760 tờ bản đồ số 6 diện tích 6.170m^2 (thực tế đo đạc 4.526,4m^2). Tại hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của bà, ông B1 và 07 người con gồm: Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1. Nhưng bà không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên, mà do ông B1 tự ký tên của bà, do bà không đồng ý việc chuyển nhượng; việc ông B1 giả chữ ký của bà đã được ông B1 thừa nhận trong các biên bản hoà giải trước đây khi ông B1 còn sống.

Khi chuyển nhượng thì ông B1 sống cùng bà và người con trai là Nguyễn Văn T2, còn những người con khác đã có gia đình sống riêng. Số tiền nhận chuyển nhượng ông B1 dùng để trả nợ cho anh Nguyễn Minh H 150.000.000 đồng do trước đây vợ chồng bà có mượn anh H 150.000.000đ để trả nợ ngân hàng, theo bà đây là nợ chung của ông B1 và bà. Khi biết số tiền đó do ông B1 chuyển nhượng đất mà có thì bà không đồng ý chuyển nhượng và có đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, sau đó khởi kiện ra Tòa án. Nhưng trong quá trình Toà án giải quyết, đến ngày 19/4/2021 ông Nguyễn Văn B1 chết, nên bà rút đơn kiện. Phần đất tranh chấp nói trên hiện ông D1 đang quản lý, sử dụng do khi chuyển nhượng ông B1 đã giao cho ông D1 từ năm 2017, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc ông B1 cũng giao cho ông D1 quản lý.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu buộc ông D1 giao lại phần đất đã nhận chuyển nhượng diện tích theo đo đạc thực tế là tích 4.526,4m^2 thể hiện trong "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/7/2017, bà sẽ trả lại số tiền ông B1 đã nhận từ ông D1 là 157.500.000 đồng. Do khi đo đạc xác định trong diện tích là 4.526,4m^2 nêu trên chỉ có diện tích 2.951,8m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B1 đứng tên, còn lại diện tích 1.610,6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Sao L1 và ông Phạm Minh T5 đứng tên. Do đó, tại phiên tòa bà D có thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu buộc ông D1 trả lại phần diện diện tích 2.951,8m^2 của thửa 710, bà đồng ý trả lại cho ông D1 có tiền 157.500.000 đồng; còn lại diện tích 1.610,6m^2 bà không yêu cầu Tòa án xem xét và cũng không khởi kiện bà Sao L1 và ông T5 trong vụ án này.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D1 trình bày:

Do ông B1 là chỗ thông gia với cha ông. Ông B1 có phần đất liền kề với phần đất của ông, nên vào tháng 5/2017 gia đình ông Nguyễn Văn B1 có chuyển nhượng cho ông 3,5 công đất giá thoả thuận là 45.000.000 đ/công. Ngày 15/5/2017, ông đã trả cho ông B1 150.000.000 đồng, ông B1 cũng giao đất cho ông. Nhưng đến ngày 10/7/2017 thì hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thể hiện: chuyển nhượng tại các thửa đất số 759, 760, tờ bản đồ số 16, tổng diện tích 6.170m^2, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực; cùng ngày ông có giao thêm cho ông B1 21.000.000 đồng, tổng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 171.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có cả gia đình ông B1 cùng đồng ý ký tên. Vợ, chồng ông đã thực hiện trả tiền xong cho ông B1 và anh Nguyễn Văn T2 (con ông B1, bà D). Khi nhận chuyển nhượng vào tháng 5/2017 thì ông B1 đã giao phần đất trên cho vợ chồng ông canh tác và sau đó vợ chồng ông thuê xáng cuốc vào múc cải tạo đất thành khoảnh tiếp giáp liền kề với phần đất còn lại của vợ chồng ông vào tháng 5 năm 2017 không ai ngăn cản và tranh chấp. Đến ngày 01/11/2017, Ủy ban nhân dân xã T, huyện T mời vợ, chồng ông để giải quyết việc bà D muốn chuộc lại đất, thời điểm đó ông cũng đồng ý cho chuộc nhưng phải trả thêm số tiền ông đã san lấp cải tạo đất nhưng phía bà D không đồng ý, nên vợ chồng ông tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên cho đến nay. Ông không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà D, vì gia đình ông B1 đã nhận đủ số tiền 171.000.000 đồng, vợ chồng ông cũng đã nhận phần đất và cải tạo thành khoảnh liền với đất của ông và sử dụng, canh tác. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do ông B1 giao cho ông giữ. Do phần đất tranh chấp nên đến hiện nay vợ chồng ông chưa làm thủ tục sang tên.

Đồng thời, ông D1 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng ông với gia đình ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Ánh D (Nguyễn Ánh D3) cùng các con của ông B1, bà D xác lập ngày 10/7/2017.

Tuy nhiên, do trong diện tích 4.526,4m^2 chỉ có diện tích 2.951,8m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B1 đứng tên, phần diện tích còn lại 1.610,6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 và ông T5; do đó, ông D1 chỉ yêu cầu công nhận phần diện tích 2.951,8m^2, phần còn lại diện tích

1.610,6m^2 không yêu cầu Tòa án giải quyết và cũng không khởi kiện bà Sao L1 và ông T5 trong vụ án này.

- *Theo bà Đặng Kim T3 trình bày*:

Bà T3 thống nhất với lời trình bày của ông D1, không bổ sung gì thêm.

- *Theo ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Ông H thống nhất lời trình bày của bà D. Ông xác định khi cha ông là ông B1 chuyển nhượng đất cho ông D1 ông không biết và không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, mẹ ông là bà D cũng không có ký tên, trong gia đình ông chỉ có ông, bà D, H1 và D2 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Khi biết tiền ông B1 trả cho ông 150.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất ông đã yêu cầu trả lại cho ông D1 để chuộc lại đất nhưng ông D1 không đồng ý, sự việc kéo dài đến nay. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh D (Á) đối với ông Nguyễn Văn D1, bà Đặng Kim T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D1, bà Đặng Kim T3 trả lại phần đất với diện tích 2.951,8m^2 thuộc thửa 710 đất toạ lạc ấp A, xã T, huyện T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa của ông B1, bà D và 07 người con gồm: Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1, với ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 về việc: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa của ông B1, bà D và 07 người con gồm: Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1, với ông Nguyễn Văn D1, bà Đặng Kim T3 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.951,8m^2 tại thửa 710, tờ bản đồ số 15 đất toạ lạc ấp A, xã T, huyện T (theo Mãnh trích đo hiện trạng ngày 19/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, được giới hạn bởi các mốc M1, M2, M3, M7).

Buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/01/1997 vào số 0219 cho bà Nguyễn Ánh D và các con của bà D và ông B1 là Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 quản lý.

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

Ngày 18/01/2024 bà Nguyễn Ánh D, ông Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, không chấp nhận

yêu cầu phản tố của ông D1; bà D yêu cầu không buộc bà chịu chi phí định giá 6.048.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Ánh D và ông Nguyễn Minh H giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư L phát biểu: Phần đất ông B1 chuyển nhượng cho ông D1 được cấp giấy chứng nhận đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn B1, đây là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có quyền lợi của ông B1, bà D và các con của ông B1 và bà D, nên việc giao dịch liên quan đến tài sản chung của hộ gia đình phải được tất cả thành viên hộ gia đình đồng ý. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa đúng quy định pháp luật, không có công chứng, chứng thực, bà D và một số người con không ký tên. Do hợp đồng chuyển nhượng trái pháp nên bị vô hiệu từ khi xác lập. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về bồi thường thiệt hại, do cả hai cùng có lỗi nên không buộc bồi thường. Do đó, kiến nghi Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà D không có ý kiến tranh luận.

Ông D1, bà T3 phát biểu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ông H không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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 căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ánh D và ông Nguyễn Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ánh D và ông Nguyễn Minh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 trả lại phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 10/7/2017, diện tích theo đo đạc thực tế 4.526,4m^2 toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do xác định trong diện tích 4.526,4m^2 theo đo đạc chỉ có diện tích 2.951,8m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn B1 đứng tên, diện tích còn lại 1.610,6m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Trần Thị Sao L1 và ông Phạm Minh T5 đứng tên; do đó, bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông B1 và bà T3 trả lại diện tích đất 2.951,8m^2.

[2] Việc ông B1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông D1 và bà T3 là có thực tế, được ông B1 thừa nhận tại biên bản hoà giải của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T ngày 01/11/2017 và biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2018, phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng được ký kết ngày 10/7/2017.

[3] Tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017 có nội dung: Bên chuyển nhượng (bên A): Ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Ánh D và 07 người con gồm: Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 đồng ý chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng (bên B): Ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 thửa đất số 759, 760, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.170m^2 (đất thổ cư 300m^2, đất lập vườn 5.870m^2), đất toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có ký tên ông B1, bà D và 07 người con của ông B1, bà D và ông D1 bà T3. Tuy nhiên, bà D và ông H xác định bà D, ông H, bà D2, bà H1 không có ký tên.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/7/2017 giữa các bên đương sự thấy rằng: Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực, vi phạm về mặt hình thức, nhưng việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong việc giao đất và đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; ông B1 cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 quản lý. Ý chí ông B1 tại thời điểm năm 2017 thể hiện tại biên bản hoà giải ở xã T là tự nguyện chuyển nhượng và đã được sự thống nhất của các con trong gia đình là Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2. Số tiền chuyển nhượng cũng được ông B1 dùng để trả nợ chung của ông với bà D (trả nợ cho ông H, là con ông B1 và bà D) và sửa chữa nhà chung. Sau khi chuyển nhượng ông B1 giao đất cho phía ông D1 quản lý sử dụng, ông D1 đưa xáng cuốc vào ban đất thành vuông nuôi tôm, thành khoảnh liền với phần đất ông D1 còn lại, sử dụng canh tác từ năm 2017 đến nay. Trong khi đó nhà và đất của bà D liền kề với đất tranh chấp, bà D xác định thời điểm đó bà D vẫn đang sống cùng ông B1, nên việc bà D cho rằng khi ông D1 đưa xáng vào múc đất bà D không hay biết là không có cơ sở.

[5] Tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã T với ông B1 ngày 17/8/2017, ông B1 trình bày: Ông sang đất cho ông D1 các con đều biết, ông không cho bà D hay nhưng bà D biết. Đồng thời, anh T2 là con trai sống cùng nhà và những người làm chứng, có đất kế cận phần đất tranh chấp và chính quyền địa phương đều có lời khai xác định bà D thời điểm đó sống tại địa phương và quản lý phần đất liền kề nhưng không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp.

[6] Tại biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 05/01/2024, bà D trình bày tiền bán đất trả lại cho ông H, do ông H cho mượn tiền trả Ngân hàng, thời điểm ông B1 chuyển nhượng năm 2017 bà D sống chung với ông B1 và con trai Ú tên T2, khi ông B1 chuyển nhượng khoảng 10 ngày bà D biết, do ông T2 đem tiền trả cho ông H nên bà D và ông H biết; ông H cũng trình bày tiền ông B1 trả cho ông H là tiền ông B1 bán đất. Điều đó chứng tỏ bà D hoàn toàn biết việc ông B1 chuyển nhượng đất cho ông D1, cho nên việc bà D cho rằng không biết việc ông B1 chuyển nhượng phần đất cho ông D1 là không có cơ sở. Khi chuyển nhượng xong anh T2 đem số tiền chuyển nhượng trả cho ông H, ông H nhận cũng không có ý kiến. Ông H cho rằng đã đem tiền trả lại cho ông D1 nhưng ông D1 không nhận, nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh. Ông H cũng thừa nhận số tiền do ông T2 đem trả, ông H vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Đối với khoản tiền nợ của ông H, bà D cũng xác định là nợ chung của vợ chồng bà và ông B1. Sau khi trả nợ cho ông

H, số tiền còn lại ông B1 khai dùng vào việc sửa chữa nhà chung của vợ chồng, tại phiên toà bà D cũng thừa nhận. Ông B1 cũng không thống nhất việc bà D xin chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông D1.

[6] Mặc dù giấy chứng nhận QSDĐ cấp đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn B1, nhưng nguồn gốc đất được bà D xác định do ông B1 và bà D tạo lập, các con không công sức đóng góp, thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 1997 không có chứng cứ gì chứng minh hộ gia đình ông B1 gồm những ai. Thời điểm ông B1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông D1 thì những người con không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là ông H, bà D2 đều đã chuyển đến nơi khác sinh sống, chỉ có ông T2 sống chung nhà với ông B1 và bà D. Tại biên bản ghi lời khai ông T2 xác định các anh, chị, em đều thống nhất việc chuyển nhượng phần đất trên là tài sản của ông B1, bà D nên không có ý kiến.

[7] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/01/1997 ghi cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn B1, diện tích 30.480m^2. Giã sử việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ ông Nguyễn Văn B1 gồm các thành viên như: Ông B1, bà D và 07 người con có tên nêu trên; nếu bà D, ông H, bà D2, bà H2 không thống nhất việc chuyển nhượng còn lại ông B1 và 04 người con khác là ông T, bà T1, ông Ú, ông T2 thống nhất chuyển nhượng thì diện tích đất mà ông B1 chuyển nhượng cho ông D1 và bà T3 theo đo đạc 4.526,4m^2 cũng không vượt quá phần diện tích mà ông B1, ông T, bà T1, ông Ú và ông T2 có quyền định đoạt trong phần diện tích chung 30.480m^2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[8] Mặt khác, theo Án lệ số 04/2016/AL: " Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất."

[9] Từ nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3, buộc bà D chịu chi phí tố tụng là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Ánh D và ông Nguyễn Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp). Ông H phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ánh D (Á) và ông Nguyễn Minh H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh D (Á) về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D1, bà Đặng Kim T3 trả lại phần đất theo đo đạc diện tích 2.951,8m^2 , đất toạ lạc ấp A, xã T, huyện T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa của ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Ánh D và 07 người con gồm: Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017 giữa của ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Ánh D và 07 người con gồm: Ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 đối với diện tích đất theo đo đạc 2.951,8m^2 toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện T có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.951,8m^2 nêu trên theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Mãnh trích đo hiện trạng ngày 19/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

- Buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/01/1997 vào số 0219 cho bà Nguyễn Ánh D và các con của bà D và ông B1 là Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1.

- Chi phí thẩm định giá 6.048.000 đồng, bà Nguyễn Ánh D phải chịu, đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ánh D được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp). Ông Nguyễn Văn D1 và bà Đặng Kim T3 không phải chịu án phí. Ngày 29/5/2023, ông D1 và bà T3 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003657 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ánh D được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp). Ông Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 18/01/2024,

ông H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015948 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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